العـدد 12
السنة الرابعه عشرة

الأربعاء 20 صفر عام 1397 هـ
الموافق 9 فبراير سنة 1977 م



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية ، قوانين ، أوامر ومراسيم
قرارات ، مقررات ، مناشير ، إعلانات وبلاغات

	داخل الجزائر 6 اشهر	داخل الجزائر سنة	خارج الجزائر سنة	الادارة والتحرير
				الكتابة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات ادارة المطبعة الرسمية
النسخة الاصلية	30 د٠ج	50 د٠ج	80 د٠ج	
النسخة الاصلية وترجمتها	70 د٠ج	100 د٠ج	150 د٠ج	7 و 9 و 13 شارع عبد القادر بن مبارك ـ الجزائر
			بما فيها نفقات الارسال	الهاتف : 15٠18٠66 الى 17 ح ج ب 50 ـ 3200

ثمن النسخة الاصلية : 0،60 د٠ج وثمن النسخة الاصلية وترجمتها 1،30 د٠ج ـ ثمن العدد للسنين السابقة : 1،00 د٠ج وتسلم الفهارس مجانا للمشتركين٠ المطلوب منهم ارسال لفائف الورق الأخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم٠ يؤدى عن تغيير العنوان 1،00 د٠ج ـ ثمن النشر على اساس 15 د٠ج للسطر٠

فهـــرس

مذكرة تقديم متعلقة بالسكن

ان طبيعة واهمية الحاجات التي يجب ان تتوفر لكل فرد والوضع الذى يشغله فى حياته ليقوم بالدور الاساسى المكلف به فى عملية التحويل والرقى التى صممتها البلاد، تجعل السكن في المركز البارز من القطاعات الرئيسية لثورتنا الاشتراكية .

اجل، فالجزائر، بعد ان وضعت الهياكل الاساسية للدولة، قد ارست قواعد ثورتها الصناعية وثورتها الزراعية، وثورتها الثقافية. وقد آن الأوان اذن، لتحديد السياسة الوطنية للسكن.

I ـ الأسس والمبادىء المتعلقة بسياسة السكن :

ان السكن يؤدى مهمتين تكميليتين :

- فهو يؤمن المسكن لكل فرد،
- ويحدد الجزء الاكبر من اطار الحياة للجماعة.

ويتجلى فى المهمة الاولى، كأنه المنفعة المخصصة لتلبية حاجة أساسية : ألا وهى المسكن .

والواقع ، فان المسكن ، بالنسبة للفرد والعائلة هو نفع حيوى مماثل بكليته للغذاء والملبس والتربية والثقافة.

وبناء على ذلك، لابد لسياسة السكن من أن تحتوى على تعريف وتقدير الاحتياجات الخاصة بالمسكن والمعترف بها شرعا.

اما فى مهمته الثانية، فالسكن يبرز كعنصر حاسم لطريقة شغل المساحة الوطنية والانتفاع بها. انه وجه جزائر الغد نرسمه فى خطوط رئيسية، من خلال ما نختاره اليوم فى مادة السكن.

ففى الهيكل الجغرافى لتهيئاتنا، يحتل السكن النقط البارزة من نشاطاتنا. وبذلك فانه يشكل المسلمة الهامة فى عناصر السياسة المتعلقة بتهيئة الاقليم .

ولا بد لكل مذهب فى هذا الميدان من ان يلتزم على الدوام، بنظرة اجمالية لهذه الظاهرة، ولذلك يقتضى، لاستيعاب سياسة السكن وتطبيقها ، مراعاة ما يلى :

- المحافظة دوما على الوحدة الحقيقية للمشاكل الجوهرية الخاصة بالسكن فى مجموعه ،
- وربط دراسة هذه المشاكل دوما مع مشاكل الهندسة العمرانية،

ويؤدى بنا المطلب الحتمى الاول اذن ، للاخذ بعين الاعتبار، للسكن الوطنى فى مجموعه : فلا محل لسياسة سكن قروى من جهة، وسياسة سكن عمرانى من جهة اخرى. وهذا لايتأتى فقط لداع تاريخى وهو انبثاق السياسة الثانية من الاولى، انما كذلك وبصفة رئيسية، لأن المبدأ الهام فى النمو المتوازن لمختلف المناطق يفترض ان يقوم بينهما اوسع مدى من الاتصال السهل والتفاعل الوثيق والمستمر، ومع العلم أن سياستنا الخاصة بتهيئة الاقليم ترتكز على هذا النمو، وعليه، وحتى لو كان من اللازم والملائم اللجوء الى التصنيف المألوف للسكن، أى : السكن العمرانى من جهة، والقروى من جهة أخرى، سعيا لوضع تحليل خاص بالاحتياجات للسكن مثلا، او لايضاح كيفيات انجاز العمليات، فان هذه المسائل التى يأتى ترتيبها فى صعيد شكلى أو تقنى، يجب ألا تكون بتاتا مصدر تمويه أو ضعف لضرورة وجذرية وحدة السكن الوطنى فى ابعاده السياسية.

أما المطلب الحتمى الثانى، فانه يفرض علينا المحافظة على الروابط التى توحد السكن مع الهندسة العمرانية، والعمل على تعزيز هذه الروابط ، كلما لزم ذلك، سواء كان على مستوى الابتكار والاختيارات المركزية او على مستوى التطبيق والدوافع الجهوية والمحلية .

ويجب الا يهمل مطلقا الترابط الوثيق القائم بين هذين القطاعين ، اذا شئنا أن نمد البيئة الطبيعية المؤسسة لاطار الحياة الخاصة بالمجموعات البشرية ، بصفة اجتماعية مثلى.

فيقتضى موضعة انجاز التجهيزات والهياكل الاساسية والانشاءات المشتركة فى عملية كاملة لتخطيط وتنظيم مراكز التعمير بالسكان بقصد دعم الصلة المستمرة والمتناسقة بين السكن ومحيطه .

ولاجل تحقيق اتحاد وثيق بين السكن والهندسة العمرانية، فان عمل جماعاتنا المحلية التى هى محور تنميتنا ولا سيما البلديات صاحبة الاحتكار فى مادة الاحتياطات العقارية سيكون حاسما ومؤسسا للعنصر الاساسى للسياسة الوطنية لاستعمال الاراضى بقصد تأمين التنظيم لظاهرات العمران انطلاقا من التكاثر البشرى لمدننا.

وانه يسمح أخيرا، وضعه البارز فى الاقتصاد الوطنى الذى يلبى فيه حاجة اساسية، بحل جزء كبير من مشاكل الحماية الاجتماعية.

ومن بعد، فان السكن، بصلته الوثيقة دون شك، بخدمة الثورة، فانه بالنظر لهذه الميزة، مرتبط بكليته فى نشاطات هذه الثورة.

فلا بد اذن، لكل قطاع للنشاط الوطنى من اداء حصته فى هذا الميدان، ولا مناص له من ذلك.

وما دام السكن هو جزء متمم لجميع النشاطات الهامة والمتعلقة بالتنمية الوطنية، فهو اذن العامل المشترك وحلقة الاتصال بالنسبة لهذه النشاطات .

وانه، أى السكن، بارتباطه مع مختلف ظواهر التحويل الخاص بالهياكل المدعوة لان تتجسم فى تهيئة الاراضى،

وبتأثيره المزدوج فى الاستقطاب الجغرافى والتمرس الاقتصادى الذى يقوم بدور الدفع والتحريض، او كذلك على النقيض، بدور التبعية النسبية لخدمة الاعمال الصناعية والزراعية، التى تحدد الاولويات بين عمليات السكن، سواء كانت هذه الاخيرة تتعلق باحداث المراكز او بتوسيعها، والمرتبطة مباشرة بالظروف الحتمية للانتاج، أجل، فبالنظر لكل هذه الاعتبارات من الاعمال التى تظهر تارة كسبب وطورا كمؤثر فعال، فان السكن يكون من خلالها كواقع يقوم على درجات مختلفة ومتواقتة، ويبقى فى جميع الاحوال ملتصقا بمجموع النشاطات المخططة .

وهذا الارتباط الوثيق بين السكن والتنمية يفرض علينا دمج سياسة السكن فى المخطط الوطنئ للتنمية من كل جهاته ونواحيه .

وهذا يعنى فى بادىء الامر، انه تبعا للاستراتيجية التأسيسية الموضوعة من السلطة الثورية، الرامية الى تحرير حركة اجتماعية جديدة، فان الجماعة المحلية المزودة بأوسع الاختصاصات فى الميادين الاقتصادية والاجتماعية، تكون مترابطة بشكل وثيق سواء كان على مستوى الاختيارات او انجاز البرامج ونشاطات السكن التى هى العنصر الاساسى للرقى الاجتماعى .

وهذا يعنى بالتالى ان نشاطات السكن تتنسق فى المساحة والوقت ولا سيما تبعا للمقتضيات الحتمية الرئيسية للثورة الزراعية والثورة الصناعية التى تحدد الجزء الاكبر المتعلق بالمواضع والأولويات .

وهذا يعنى كذلك، بشكل تناسقى، ان المنطلق الوطنى لخدمة السكن من هذه الجهة، سوف يكون فى جميع الاحوال مطابقا لوسائلنا، وان حصة الانتاج الوطنى المخصصة للسكن سوف تتبع تطورا مساويا لتطور هذا الانتاج ذاته.

وهذا يعنى أخيرا، وفى نطاق تعبئة وتطبيق الوسائل الضرورية لادراك اهدافنا، ان الاستراتيجية الواجب اتباعها فى مجال السكن لاتكون الا فى تغيير الاستراتيجية العامة للتنمية الوطنية فى هذا الميدان والتى تقوم اشعتها الموجهة على ما يلى :

- المشاركة الفعلية والمثمرة لكل مواطن وكل جماعة معنية مع ما يتصل بها، ويعنى ذلك « لامركزية الهياكل والاجراءات ».

وان أهمية المهمة التى يقتضيها تشييد سكننا الجديد تفرض تعبئة جهد الاعضاء المعنيين فى المجتمع الوطنى . ويتحصل الاستعمال الامثل لهذه الطاقة بتطبيق التقنيات المجربة والمرتكزة من جهة على الاهلية التقليدية للسكان فى تحسين اوضاع السكن دون انقطاع عن طريق البناء - الذاتى واستعدادهم للتعاون المتبادل بقصد تقييم جهودهم المجمعة والمندفعة والمنظمة من جهة اخرى تحت رعاية الجماعات المحلية لتكون فى نطاق العمل اللامركزى المنشط والمنظم بنفس الوقت لاعمال السكن .

فالعلاقة الجدلية بين السكن والتنمية تثبث القياس الصحيح لطموحنا وذلك نظرا لكونها تحدد أهمية الجهد المعقول والضرورى أيضا والذى يجب أن يقدمه البلد لهذا القطاع عاجلا أم آجلا .

وترمى سياستنا للعمل ضمن مبدأ عدم تجاوز وسائلنا أبدا وكذلك العمل بما لا يقل بتاتا عن طاقة حاجتنا التى أخذنا على عاتقنا القيام بتلبيتها.

فيكون بالتالى سكننا الجديد المرآة الصادقة لانطلاقنا الاقتصادى وبنفس الوقت الشعار الملموس لثقافتنا المسترجعة .

وعلى اعتبار ان سكننا الجديد واضح الابعاد فى كليته، فانه بذلك ،يتجلى كميدان تنجز فيه الانتاجات المجسمة لجغرافية وتاريخ تنميتنا بشكل بديهى جدا ومستمر ووافر .

وعليه، فان السكن الجديد سيكون المرآة الصحيحة لبلد يسير صعدا نحو الاشتراكية، التى بها كذلك وفيها تظهر الجزائر بشخصيتها الحقيقية والعميقة .

2 - السكن أداة سياسة لتهيئة الاقليم فى خدمة التنمية الوطنية.

لا يعد السكن فقط فى مآله كما لاحظنا سابقا، مثقلا تماما بتأمين حاجة المسكن، مهما كانت مع ذلك أهمية هذه المهمة الاولية .

وانه بالدور الاساسى الذى يقوم به من جهة أخرى فى تنظيم وتوزيع الخدمات التى لا بد منها للفرد والجماعات التى يندرج فيها هذا الدور، فان السكن هو الاداة الاساسية لسياسة تهيئة الاقليم فى خدمة التنمية الوطنية.

ويكون السكن بشكل أوضح فى هذا الباب الثانى، فى خدمة :

- الثورة الزراعية ،
- التصنيع ،
- التوازن الجهوى،
- والحاضرة الجديدة المسترجعة أخيرا لخدمة الانسان .

وفى قلب هذه الاعمال الكبرى المتزامنة والمتكاملة والتى تدعم احداها الاخرى فى نفس الوقت، يجب أن ينجز معها السكن الجديد والتوازن والتناسق اللذان لا بد منهما بين المدن والارياف وبين مختلف نواحى البلاد وضمن نفس المناطق العمرانية .

وفى هذه المهمة المنطوية على الرقى المتوازن، يكون دور الجماعات المحلية أمكنة المواجهة والتنسيق للمصالح المحلية المنطبق مع ما تحتمه التنمية الوطنية المخططة، مسيطرا بشكل يؤمن ترقية سكننا الجديد ليلبى امانى السكان ويكون متكيفا كذلك مع الحقائق الوطنية .

1 ـ السكن فى خدمة الثورة الزراعية

بما ان السكن هو في خدمة التنمية الوطنية أى في خدمة الشعب، فمن الطبيعى أن يكون قبل كل شىء فى خدمة الثورة الزراعية التى تهم مباشرة أغلبية عمالنا وتتعلق بهم، وان الاعمال المسيطرة الخاصة بالسكن في المناطق الريفية تنصرف الى التأمين الاولوى لحماية الاراضى المعدة للزراعة لمواجهة التعمير والتصنيع وهاتان الظاهرتان لهما حقا ضرورتهما المحتمة وانما يقتضى تخفيف محاذيرهما .

أ) ان المقتضى الحتمي يقودنا لان نضع فى خدمة كل ساكن بأريافنا شروط معيشة لائقة لأجل التغلب على الهجرة الريفية عن طريق التثبيت الجغرافى للسكان فى نطاق عملية التنمية المتوازنة للاقتصاد الريفى التى شرع بها مع الثورة الزراعية. ومن البديهى ان دور السكن فى هذه المهمة هو دور حاسم.

ولاجل كبح تدفق المهاجرة نحو المدن مع بعض الفعالية والذى من شأنه ان يؤدى الى اشباع الهياكل الاساسية الحضرية انطلاقا من الافقار المتكاثر لسكان المدن الهامشيين، فانه يتعين توفر امكانية حصول الفلاحين فى اماكن الاستخدام او قربها على سكن لائق وعلى الفوائد والخدمات المرتبطة والمرتفقة بالسكن المتكامل .

وقد خصصت سياسة السكن الريفى لخدمة الثورة الزراعية وذلك لتنسيق الاعمال السابقة لاعادة البناء والعمل المشروع فيه بقصد تجديد هياكل العالم الريفى. وتتميز هذه السياسة بليونتها وتكيفها المستمر مع الاوضاع المحلية . وان اعمال السكن بهذه الصفة تشتمل على بناء المنازل الجديدة واحداث الهياكل الاساسية والخدمات التى لابد منها للحياة المشتركة وترقية عامل الارض، وذلك حسب النواحي وانواع الانتاج.

وان هذه النجازات المشروع بها فى اطار الاعمال الخاصة بتطهير السكن للقطاع المسير ذاتيا او برامج البناء الذاتى او اخيرا وبصفة نهائية بعنوان عملية تشييد السكن القروى الجديد المتولد من الثورة الزراعية تكون عند الاقتضاء توسيع القرى الزراعية الموجودة والمجددة او فى اغلب الاحيان، تشكل مكونات جديدة معمرة بالسكان الزراعيين اساسا.

وان مبدأ تجميع التجهيزات، زيادة عن العمل على تجنب تبذير الاستثمارات، يسهل هيكلة السكن تحت شكل قرى دينامية ترتكز عليها الطريقة الجديدة للمعيشة والمتولدة من عصرنة الارياف .

وان السكن الذى هو عامل التقدم يلعب فى هذا العمل الواسع دورا موزونا فى تجسيم التحسين لشروط معيشة الفلاحين، اذ يضع تحت تصرفهم عناصر التقدم والحد الادنى من الرفاهية للمجتمع العصرى .

وعليه، فانه لاجل تلبية قصديته، التى تسمح بتفتح شخصية العامل الريفى، يتعين ترقية الاشكال النوعية للسكن التى تجنب تحضر الارياف وتحتفظ على العكس بخاصيات المحيط والطابع الريفى المحلى، وفى ذلك يتحقق الضمان المتماسك للطبقات الكادحة فى اريافنا.

وان تدخل الجماعات المحلية فى هذا الميدان والمدعوة للمشاركة بصفة فعالة فى الاعمال المشروع فيها بقصد تنمية العالم الريفى، ينتظم فى المخطط البلدى للثورة الزراعية، فيشمل أغلب البلديات الريفية والتى يوفر محتواها اطار التطبيق لجميع الاعمال المرتبطة بالمشروع الثورى لتجديد واحياء اريافنا ولا سيما ما هو مخصص منها لانشاء الهياكل الجديدة المؤسسة بصفة رئيسية بالقرى الاشتراكية الزراعية .

ب) ان العملية الكبرى للتشييد الاولى للهياكل الجديدة الخاصة بالحياة الجماعية الريفية، تقوم فى الحقيقة فى محور الثورة الزراعية، والتى تمثل مرحلتها الاولى احداث الف قرية وهى قيد التحقيق .

وان هذا البرنامج الواسع والمؤسس على سلمية القرى ، والذى ينطوى على طابع التجانس من وجهة نظر توزيع السكان والنشاطات الاقتصادية، يجب ان يسمح بانتفاع الحد الاقصى من السكان من جميع الهياكل الاساسية والتجهيزات الاجتماعية والاقتصادية عن طريق انشائها الكامل .

ويكمن هدفه اساسا فى التوصل الى انشاء القرى والتى تتمثل اولا كقاعدة تقنية للانتاج والتى تكون كذلك مكان تفتح الحياة لجماعة متجمعة وحياة خاصة لكل عائلة أو مجموعة عائلية اساسية.

وان اختيار الموضع بالنسبة لمكان العمل والابتكار الصوابى للقرى الجديدة التى تنطوى على عناصر اساسية للتقدم الاجتماعى ، يكونان حاسمين لتحويل اطار الحياة لسكان الارياف .

وتبعا للمبادىء المنهجية المخصصة لادراك جملة المعطيات الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية للبيئة، توضع على مستوى كل ولاية، مشاريع انجاز القرى التى يشارك فيها على وجه الخصوص بالنسبة لاختيارات المواضع والنماذج الخاصة بالمسكن، السكان المستفيدون بالاتصال مع المجالس الشعبية البلدية الموسعة.

وان هذه الهياكل السكنية الجديدة التى هى محاور الاحياء للحياة الريفية وأقطاب للجاذبية بهذه الصفة بالنسبة للسكان المشتتين فى الجوار، سوف تسمح باقرار روابط التوازن الحقيقى بين طرق معيشة سكان مدننا وأريافنا.

2 ـ السكن فى خدمة التصنيع

نظرا لاتساع الحاجات الواجب تلبيتها، يجب علينا ان نعرض بشكل صوابى برامج الانجازات الضرورية فى مجالات السكن ، بالنسبة للمدة والزمن.

أ) ومع أن برنامج تشييد القرى الاشتراكية الخاصة بالثورة الزراعية يحدد الانجازات الاولوية التى لابد منها لاقرار السكان فى المنطقة الريفية، كما وان النشاطات

الصناعية الكبرى المنصوص عليها فى المخطط الوطنى للتنمية تحدد **أولويات** السكن فى خدمة احداث او توسيع المراكز الضرورية، **لاستغلال التجهيزات الانتاجية**، فان القاعدة هى اذن تنظيم برمجة الاستثمارات فى قطاع السكن، بشكل يخولها المردود الاعلى من جهة التنمية الوطنية والمكيفة مباشرة من مردودية التجهيز الصناعى •

ب) بيد ان مبدأ السكن لخدمة التصنيع، لايمكن فى أى حال طبعا، ان يفرض بأى شكل او درجة، فائدة للعمال وعائلاتهم•

فانه بالعكس تماما، ان السكن المقصود ليس هو فقط اداة لايجوز ان تفقد بتاتا وجهتها كعامل اولى لنفع حياة كل فرد بصفة اولية ، فان رفاهية العامل بحد ذاتها، ما هى الا الهدف النهائى الذى نسعى اليه، ولكن هذه الرفاهية علاوة على ذلك، هى الشرط والمحرك لكل نشاط انتاجى ومخصب فعلا •

ولا يكون السكن، فى نفس منظار المردود الخاص بالاستثمارات المعدة لخدمة التصنيع الا اذا كان حقيقة فى خدمة العمال المخصص لهم وفى حدود ذلك، وهذا يدل على كل الاهمية التى يجب ان نعلقها ضمن الهدف الاجتماعى لكونه اقتصاديا، على تحضير عمليات السكن المرتبطة بالنشاطات الصناعية ، فيقدم المسؤولون ضمن كل مستوى، أكبر العناية، ليضمن للعامل اطار السكن الضرورى لراحته وطمأنينته وممارسة نشاطاته الاجتماعية والثقافية الحيوية لازدهاره وازدهار عائلته.

اما المسائل الخاصة بالبيئة والوقاية الصحية والهدوء والامان ، وكذلك الرفاهية لسكان المراكز الصناعيه، فانها ستكون موضوع دراسات عميقة بالنسبة لكل حالة •

وان انشاء هياكل السكن على الخصوص والضرورية لسكن العمال، سيكون موضوع اهتمام خاص : وان موضع هذه الهياكل سيكون بعيدا على الوجه الكافى عن اماكن العمل او الاستغلال بقصد الحيلولة دون العمال وعائلاتهم من تحمل التشويش والآثار الحطيرة والصاخبة او الملوثة للمناطق الصناعية أو المنجمية. ويحظر أحداث الاحياء العمالية المغلقة والمربوطة بالوحدة الانتاجية •

ويتعين على نقيض ذلك أن تكون الاحياء المخصصة لسكن العمال مفتوحة ومدمجة بقدر الامكان بالنسيج الحضرى الموجود •

وبالتالى ، فانه على غرار التدابير المتخذة فى ميدان السكن الريفى حيث يدعى فيها سكان المستقبل للادلاء برأيهم حول فرضيات موضعة القرى الاشتراكية الزراعية ونماذج السكن المقترحة، فانه ستجرى كذلك مشاورة العمال بالاتصال مع الجماعات المحلية المعنية فى مشاكل السكن المتعلقة بهم• وان الهيئات القائمة بالتأسيس تتقيد باعداد مشاريع الانجاز الخاصة بالاحياء الصناعية طبقا لرغبات المستفيدين •

3 ـ السكن فى خدمة التوازن الجهوى

ان الاختيار الاشتراكى للامة يتطلب سياسة تنمية متوازنة، تفرض البحث المتواصل عن الشروط المادية والتقنية والتنظيمية بقصد **ازالة الفوارق الجهوية**، وضمان نفس الحق بالرفاهية للمواطنين •

ان سياسة التنمية المتوازنة هى المحور المركزى لعمل السلطة الثورية. وان التخفيف التدرجى لعدم المساواة الواقع فى تنمية مختلف النواحى هو أمر حتمى ومطلق بالنسبة للجزائر •

أ) ان السلطة الثورية قد عبرت علنا فى عدة مناسبات عن هذا الاهتمام الدائم، كما جسمت هذا الاهتمام باقرار **البرامج الخاصة**، التى حددتها الحكومة أثناء انعقادها فى مركز كل من الولايات التى لم تحظ بالقدر الكافى من التنمية •

وان السكن يحتل فى هذه البرامج المكان الممتاز• ففى كل من النشطات المشروع بها فى مجالات السكن بعنوان البرامج الخاصة، نجد الاهتمام الدائم للسلطة المركزية منصرفا الى اعادة التوازن بقدر الامكان لهياكل السكن التى لا تزال ناقصة فى بعض النواحى، وبذلك يسهل فى اطار التنمية الاقتصادية المنسقة لكافة انحاء التراب الوطنى، توسيع المدن الحضرية الموجودة حاليا.

ومن الآن فصاعدا، ولاجل التوجيه الافضل لاعادة توزيع الموارد الذى تقوم به الدولة لفائدة السكان الاقل يسرا بفضل التوزيع الافضل فى اقليم الاستثمارات والتوزيع العادل للقوى الانتاجية، فانه سوف تحدد باداة التخطيط اللامركزى اى المخطط البلدى للتنمية شروط التطبيق المتماسك والخاص بجميع الاعمال لفائدة الجماعات المحلية• وبصفة خاصة فان المخطط البلدى للعصرنة الحضرية سيسمح باعداد اطار التهيئة الطويلة المدى للمناطق العمرانية الحضرية•

ب) ويتعلق الامر بالحقيقة ، بالمراقبة الوثيقة لتنمية المدن الكبرى، بقصد التحديد المعقول للتزايد، وتدارك الاخطار الجسيمة المتأتية من النمو الحضرى المفرط •

فتجميع السكان المفرط فى مدن واسعة لا يتناسب أصلا مع مبادىء التنسيق والتوازن بين النواحى •

ان أداة التخطيط الحضرى الموضوعة تحت تصرف المدن، سوف تسمح لها بأن تحدد تنميتها نظرا للنمو الخاص بها والخاصيات المحتملة لقبول السكان الجدد أو النشاطات الجديدة تبعا للسياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وبأن تعيد نتيجة لذلك توزيع مهامها وهياكلها الاساسية وتجهيراتها •

وان مخطط العصرنة الحضرية الذى يتناول فى أول مرحلته أهم المراكز الحضرية المعدة كمقرات الولاية ومقرات الدائرة والمدن التى يتوقع اتساعها السريع نظرا لجهد التصنيع المتعلق بها،

وكذلك بعض المراكز السياحية، سيجسم سياستنا المتعلقة بالتغلب على التكاثر الحضري.

بيد ان المشكل ينطوى على أهمية ذات ميزة بالغة فيما يتعلق بالمنطقة الحضرية لمدينة الجزائر، وبالنظر للعجلة وللاهمية التى يكتسيها هذا المشكل على الصعيد الوطنى، فان الحكومة قد اهتمت مباشرة بالامر وأنشأت تحت اشرافها، لجنة دائمة لدراسة وتنمية ناحية مدينة الجزائر، وتنظيمها وتهيئتها .

وينصرف هدفها الى تخفيف هذا الاستقطاب المركزى المفرط الحاصل فى مدينة الجزائر، وذلك بالتحريض على احداث اقطاب جديدة للجذب، وذلك باحداث لامركزية جغرافية لبعض النشاطات ، لا سيما ما كان منها اقتصاديا واجتماعيا، والتى ما تزال للآن متجمعة بشكل مفرط في عاصمتنا وذلك بالاحداث فى نفس الوقت لسكن يندمج فى مراكز النشاطات الجديدة هذه.

4 ـ السكن فى خدمة الحاضرة

أ) ينتج من الملاحظة الاخيرة، ان اندراج السكن فى كل مركز للنشاط الواجب احداثه فى الناحية المعدة لتوسيع المنطقة الحضرية، هو من المبادىء الموجهة لنشاطاتنا .

فيقتضى الحيلولة دون تدهور نوعية الحياة الحضرية على الاصعدة الشخصية والاجتماعية والثقافية التى لا تفتأ تشكو من عدم تكيف مستوى التجهيز بالنسبة لكثافة المسكن.

وان مفهوم « حاضرات النوم المنفصلة » والبعيدة، او كأنها مقطوعة من مراكز النشاطات المهنية، هو مستبعد قطعا، وذلك ليس فقط بالنظر للمحاذير المادية والعملية البديهية المرتبطة بتزايد حركة النقل أو بمشكل التغذية أو ارهاق العمال، بل فان هدفنا على العكس هو التحريض على احداث مجموعات متناسقة من المناطق العمرانية وذات النشاطات المتوازنة : انها مجموعات عضوية تنعشها الحياة الصافية، حيث تتشارك فيها النشاطات المهنية والاجتماعية دون تعصب ولا تفريق فيما بينها.

ان الدور الاساسى للسكن فى الحاضرة الجديدة هو مصالحة الرجل العصرى مع ذاته.

فيجب الا تغيب هذه الاهداف مطلقا عن نظرنا سواء فيما يتعلق بأحداث المراكز الجديدة فى حد ذاتها وسواء فيما يخص توسيع المناطق الحضرية الموجودة حاليا .

ولهذا الغرض، يتعين ان ندمج وننسق بقدر الامكان تخطيط السكن مع تخطيط الهيكل الاساسى الصحى والتربوى والنقل والمصالح الثقافية والاجتماعية والاستخدام. فيبدو انه لا بد من الترقية والتنمية السياسية فى فائدة البيئة السكنية اذا اردنا التوصل الى تعمير بشرى تشارك فى اعداده وتطبيقه بصفة فعالة الجماعات المحلية المعنية .

وان المخططات البلدية للتنمية ، وفى الحالة الخاصة بأكبر المناطق العمرانية، المخططات المتعلقة بالعصرنة الحضرية، توفر اطار التطبيق الموافق للاعمال المتعلقة بالتجهيزات المرتبطة بالسكن وهياكله الاساسية.

ويدعم هذا المبدأ من العمل بمخطط تشريعى يتضمن فى احكامه المدونة نصوصا خاصة فى مادة التهيئة للنواحى السكنية الحضرية الجديدة التى يجب ان تسمح بأفضل تنسيق للاعمال المتعلقة بالهياكل الاساسية والتجهيزات الجماعية الملحقة بالسكن .

ب) فالامر يتعلق اذن، بالنص مسبقا، بل وقبل امد طويل، على كل مركز جديد وكبير يجرى اقتراحه بالنسبة للمناطق الحضرية، وذلك بالنظر لنفس طبيعة وثقل هذا النوع من النشاط :

- المناطق المقرر توسيعها تدريجيا ،
- مخصصات المناطق أو أجزاء المناطق لكيفيات شغل الارض، وبصفة خاصة لاى نوع من انواع السكن،
- النسق التقديرى للتوسعات.

وبالاختصار، يتعين متابعة **وضع مخططات توجيهية للمناطق الحضرية وتركيزها على سياسة الشغل الوظيفى للارض،** وان يراعى فوق ذلك تأسيس احتياطات عقارية مناسبة .

ج) وفيما يخص هذه النقطة الاخيرة يتعين أن نشير الى اهمية مشكل الاراضى، والذى يطرحه تحقيق برامج التجهيز العمومى ومشاريع الاستثمار. فينبغى فى كل حين أن تتوفر اراضى التأسيس التى لابد منها، اذا شئنا ضمان نسق لتنفيذ هذه البرامج والمشاريع .

فلهذه الاسباب ، اصدرت السلطة الثورية القوانين والانظمة الضرورية للتغلب على مشكل التحضر والمحصصة لأن توضع قيد التطبيق الفعلى، سياسة الاحتياط العقارى. ولهذا الغرض، تم اختيار البلدية، كجماعة يرصد لها هذا الاحتياط، أو على شكل آخر كحارسة لاحتياطى الاراضى اللازمة ، ليس فقط لانجاز ذات مشاريعها المنفذة على عقارات البلدية بواسطة المعونات، ولكن أيضا للمشاريع الواجب تنفيذها تحت رعاية كل الادارات الاخرى، لحساب الدولة او الولاية او كل الهيئات المؤسسة التخصصية .

وان التنظيم الجديد، سيسمح اذن بتأسيس الاحتياطات العقارية من طرف البلديات. وسوف تشمل هذه الاحتياطات مجموع الاراضى التى هى من املاك الدولة او المؤسسات او المكاتب او المقاولات العمومية او المسيرة ذاتيا والتابعة لوصاية الدولة او الجماعات المحلية وكذلك التى تشتريها كل بلدية من الافراد بمجرد وجودها ضمن محيط التحضر المقرر للبلدية. ويحدد كل محيط بشكل طبيعى بواسطة مخطط الهندسة العمرانية ذاته أو المعد لهذا الغرض عندما لا يكون هذا المخطط قد وضع بصفة باتة، وذلك بموجب قرار من الوالى يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى البلدى .

د) وأخيرا، يجب الا تقتصر اعمال السكن فقط على خدمة احداثات المراكز او توسيعات المناطق الحضرية، بل ينبغي أيضا أن تسرى عند الاقتضاء، على السكن القديم البالى أو غير الصحى، وكذلك على العقارات التى تحتاج للصيانة والتحسين واسباب الترفيه، وبالتالى على الاحياء التى تحتاج للترميم والتحويل. وبمختصر الكلام، يجب اعادة قولبة وجه السكن الحالى دون انقطاع بقصد المحافظة على قابليته للسكن بشكل لائق وهكذا يزال كل من التفرقة لدى المنتفعين به.

ويتطلب هذا الهدف :

- تقييم الحظيرة العقارية المستعملة عادة وذلك عن طريق الصناعة المستمرة،

- التحسين الامثل لشروط القابلية للسكن للتراث القديم وذلك بتحسين بيئته،

- الشروع باعادة هيكلة الاحياء القديمة، وفى حالة اعادة تجديد حى ذى أثر تاريخى او معمارى متميز، الاهتمام بان يؤمن له فضلا عن ذلك هيئة وتقييم التراث الثقافى الذى ينطوى عليه،

- واخيرا، وعلى اعتبار ان هذا العمل الآيل للاحياء والتحويل الدائمين للحاضرة الحية والمتجددة على الدوام هو عمل حتمى وهام، متابعة وتدعيم أعمال امتصاص الاحياء العفوية التى هى امكنة تكاثر الاشكال المتعددة للسكن الموقت الذى هو مصدر تدهور شروط الحياة الحضرية ومنشأ التفرقة الاجتماعية لسكان هذه الاحياء الذين يكونون على الهامش بالنسبة لسكن يليق بهذا الاسم. انها مهام لا تزال منظورة وقائمة فى النسيج الحضرى ومن مخلفات وآثار الاستعمار فى أطراف بعض المدن، ولا بد لنا من ازالة الأثر على الوجه الأكمل كما يزيل البحر عن الناشطىء أشكال الرمل.

وهذا يعنى ان اعمال امتصاص السكن الموقت بقصد دمج السكان الذين لايزالون محرومين، من الاحياء العفوية فى حياة الحاضرة، يجب أن تنتظم بين الاعمال الاولوية للسكن الى جانب الاعمال المرتبطة بالثورة الزراعية والتصنيع أى فى الصف الاول.

وتندرج انجازات سكننا الجديد فى اطار سياسة التقدم التى اقرتها السلطة الثورية استنادا الى افضل شروط النفع الاساسى لحياة كل فرد، وتسهم هكذا بوجه افضل مجموعة افراد الجماعة، لترسم سياق تهيئة التراب الوطنى وتجسم نجاح تنميتنا.

5 - دور الجماعات المحلية فى تشييد السكن الجديد جزء متمم لسياسة الانشاء فى الاقليم للقوى الانتاجية لاقتصادنا الاشتراكى.

ان الجماعات المحلية، وهى الاوتاد العاملة للنمو فى التنظيم التأسيسى الديمقراطى لبلدنا، قادرة على معرفة الاحتياجات والامانى الشعبية والتعبير بالتالى عن الاقتراحات الملائمة لبرامج العمل الوطنى المقترح فى ميدان التنمية، وهى تدعى كذلك للمشاركة بشكل مفيد فى تطبيقها، ولها أن تقوم بدور موزون فى تشييد سكننا الجديد الذى هو العامل البارز للتقدم.

وهذا يعنى فى بادىء الامر، أن الجماعات المحلية المعنية مباشرة ستكون مشتركة فى الاختيارات الاولية الرئيسية لتحديد المشاريع التالية لهذه الاختيارات، التى هى العناصر المحركة فى تنظيم تنميتنا وتسمح بالفعالية الكاملة للتخطيط الاقتصادى، وسوف تشارك هذه الجماعات فى مجال السكن لوضع البرامج، وذلك بالشروع على وجه الخصوص بما يلى :

- تحديد كمية الاحتياجات وحصرها،

- انتقاء الطلبات وتحديد البرامج الملائمة تبعا لنوع الحاجات للمسكن المطلوب تلبيته سواء كان عن طريق الاجارة او التملك،

- انشاء عمليات مصممة فى اطار سياسة استعمال الاراضى والمحدد بالنسبة لكل من البلديات المعنية بما ينطبق مع الاختيارات الوطنية،

- تحديد صفة المساكن الواجب انتاجها وكذلك التجهيزات الجماعية المرتفقة بها.

وهذا يعنى فضلا عن ذلك، ان الجماعات المحلية تشارك فى تطبيق أعمال السكن اما مباشرة عن طريق تنفيذ مشاريع المناطق المخصصة لهذا الغرض بمخططات تهيئة المناطق العمرانية، واما بسائق نمو قدرات الانجاز وذلك بالتحريض على أحداث مؤسسات البناء العقارى ووحدات انتاج معدات البناء المخصصة لتسهيل تملك المسكن الشخصى والعائلى عن طريق تنشيط وتأصيل كل طريقة انجاز ولا سيما البناء الذاتى والمناسب لتأمين أفضل شروط السكن.

وان تدخل الجماعات المحلية على مستوى الانجازات فى مادة السكن يكون أحد المبادىء الموجهة لتنظيم الوسائل والاجراءات المقررة واللازمة لتطبيق أعمال السكن والتى ينبغى تحديد استراتيجيتها اجمالا.

3 - استراتيجية تطبيق أعمال السكن

ان السكن الوطنى، بالنظر لابعاده وهدفه، هو قضية تهم جميع الجزائريين. فالدولة غير ملزمة، ولا يمكنها بالتالى، ان تضطلع وحدها بالعبء المتعلق بمجموعة النشاطات الضرورية فى هذا المجال. فاذا كانت الظروف التاريخية، جعلتها منذ الاستقلال تقوم بكامل هذه النشاطات تقريبا، فانه يتعين بالوقت الحاضر، أن تشترك معها فى أوسع مدى ومع الاستعانة بالوسائل التقنية والادارية والمالية، جميع القوى الحية الاخرى فى البلاد : الجماعات المحلية، عن طريق المجالس الشعبية للولايات والمجالس الشعبية البلدية، ولكن كذلك، جميع

المواطنين والعمال وأصحاب الاسر بصفة فردية أو جماعية أى ضمن التعاونيات أو الاتحادات الفلاحية .

فالسلطة الثورية، تحث الجميع اذن للمساهمة فى مشروع تشييد السكن الجديد

فهذا المبدأ المتعلق بالعمل، مطابق تماما لاختيارنا السياسى والاساسى .

وان ضرورة مساهمة جميع المعنيين فى نشاطات السكن، ما هى فى الواقع، الا التطبيق فى هذا القطاع، للمبدأ العام لمساهمة المواطن فى الثورة الاشتراكية، والمتمثل فى مشاركة المناضل فى نشاط الحزب ومشاركة الفلاح فى الثورة الزراعية ومشاركة العامل فى الثورة الصناعية، كما تجرى أخيرا مشاركة كل واحد فى الثورة الثقافية .

وان استراتيجية أعمال السكن سترتكز اذن بكاملها، على هذا المبدأ، وهو يفرض ما يلى :

- التشجيع بأقصى ما يمكن، وفى جميع المجالات، ولاسيما عن طريق التسهيلات المالية، على اقتناء الملكية الخصوصية للسكن العائلى، وهذا يكون بدون شك، محركا قويا لمشاركة الافراد فعليا فى المجهود الجماعى ،
- تعبئة جميع الوسائل اللازمة مباشرة لانجاز البرامج : الوسائل المالية منها والادارية والتقنية ووسائل الابتكار والتنفيذ، وكذلك وسائل انتاج معدات البناء،
- ازالة مركزية الهياكل المكلفة بترقية وتسيير العمليات، والتبسيط المتلازم، لاجراءات الانجاز .

I - حق اقتناء الملكية الخصوصية للسكن الشخصى والعائلى والتدابير الاولى للتسهيل

يجب العمل بشكل يمكن فيه لكل فرد أن يشارك بحسب وسائله، سواء كانت هذه الوسائل مالية أو عند الاقتضاء عن طريق تقديم حصة فى العمل، أو النشاط الجماعى لترقية السكن ولا سيما بتشييد مسكنه الخصوصى .

أ) تعلن السلطة الثورية، ادراكا منها لتلبية أمنية كل فرد، **عن حق كل صاحب أسرة، فى تملك مسكنه الشخصى والعائلى.**

ان اعلان هذا الحق كما ذكر، مطابق لاختيارنا الاشتراكى، كما ان هذا الحق يتميز بين «الملكية الخاصة المستغلة والملكية الخاصة غير المستغلة» وان هذا التمييز الذى يشمل الى حد ما، مجموع الاحكام التى تسود النشاطات الوطنية الكبرى المشروع فيها خاصة مع الثورة الزراعية لا يمكن الا أن يعزز شرعية اقتناء الملكية الخاصة للمسكن الشخصى والعائلى .

وفى المرحلة الاولى، المخصصة لتلبية الامنية الفردية ، يكون الامتلاك الخاص للسكن فضلا عن ذلك، عاملا مفيدا للمجتمع الوطنى، وذلك :

- ان الرغبة فى امتلاك السكن الخاص هى بالنسبة للعائلات، أقوى عامل لحضها على التوفير أولا ثم تعبئتها للبناء ،

- فالنمو الاقتصادى ينتعش بذاته بتخصيص التوفير المعبأ لاجل البناء ، فيكون هذا القطاع مثمرا بصفة متميزة على اعتبار أنه مورد للاستخدام ،

- ان المسكن الذى يشغله مالكه يكون ضمن شروط أكثر ملاءمة للاستعمال الامثل والصيانة والحفظ وفضلا عن ذلك لابد من أن يأتى المالك الشاغل لمسكنه بصفة عامة ، بالاصلاحات والتحسينات التى ترفع من قيمة مسكنه،

ان البناء الخصوصى ترافقه عملية تجزئة الاراضى، وتزايد الانجازات ذات الاهمية المحدودة، بحيث يؤمن الاستخدام الكامل للمقاولات الصغيرة وينمو على هذا الشكل، الانتاج الاجمالى فى القطاع،

- ان التحريض على اقتناء ملكية السكن، يرمى فضلا عن ذلك ، الى تنمية طعم المجهود لدى المعنى، وكذلك انتظامه فى الاستهلاك والرغبة فى انجاز أهداف المخطط الوطنى للتنمية.

ب) ان أحد التسهيلات الاولى الممنوحة من الجماعة فى هذا الميدان، هو توضيح التنظيم المتعلق بالاراضى المعدة للبناء .

فكثيرا ما، لا يراعى البناؤن الاجراءات القانونية المتعلقة برخص تقسيم الاراضى ورخص البناء . فازاء هذه الاستعمالات التى فرضتها أساسا المركبات المفرطة للقواعد الناجمة من تشريع قديم لا يتفق مع حاجاتنا وهياكلنا الجديدة الادارية، فان السلطات العمومية قد دعيت لوضع تشريع جديد لرخصة البناء ولرخصة تقسيم الارض، لتبسيط الاجراءات وازالة المركزية الى أقصى حد، للاختصاصات الممارسة فى هذا الموضوع حتى لا تكون هذه القواعد الجديدة فى نظر البنائين كمعرقل وحائل دون مبادراتهم .

وبقصد التشجيع القوى للمبادرة الخاصة، والتسهيل الوافر، لتشييد السكن الشخصى، فان البلديات أصبحت تملك الوسائل الضرورية بمقتضى التشريع المتعلق بالاحتياطات العقارية لتنظيم العمران لاراضيها، وتتوفر لديها امكانية الشروع بمختلف عمليات تقسيم المناطق المحتفظ بها لهذا الغرض فى اطار الاعمال المخططة وذلك بموجب المخطط العمرانى المصدق للمناطق العمرانية المعنية. وسوف تشجع هذه الاعمال عند الحاجة من الدولة وبشكل مكثف .

وبفضل هذه التدابير، سوف يمكن مناهضة المضاربات الجامحة التى تتناول الاراضى المعدة للسكن وتطبيق ديمقراطية ملكية المسكن وذلك باعطاء كل صاحب أسرة امكانية شراء الارض الضرورية لبناء مسكنه ضمن شروط عادية .

ج) هناك تسهيل هام ناتج من المقرر الذى اتخذته الحكومة، وهو يرمى بأن **يخصص للملكية الفردية جزء من البرامج العمومية الخاصة بالسكن.** فيستجيب هذا المقرر لما يتوقعه شرعا المواطنون الذين حققوا مجهودا فى التوفير، فأسهموا من ثمة فى تنمية الاقتصاد الوطنى .

فبمقتضى أحكام التشريع الجاري به العمل، حددت ثلاث كيفيات للامتلاك، للمواطنين الراغبين فى امتلاك السكن، ضمن البرامج العمومية :

– أداء نقدى اما خصما من حساب التوفير المفتوح لدى أحد البنوك الوطنية، واما مقابل تسليم سندات التجهيز .

وهذه الصيغة توفر الاستخدام الحكيم للتوفير الخاص بالطبقات الايسر حالا من السكان .

– الاداء الجزئى خصما من حساب التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط .

وان هذه المؤسسة تمنح قرضا عند الحاجة لتكملة قيمة الامتلاك .

ويتعلق الامر هنا بالتطبيق الفورى للاحكام التنظيمية التأسيسية للتوفير السكنى .

– الاداء المقسط وفقا لصيغة الايجار المملك الممنوح من الهيئة العمومية المؤسسة .

وهذه الطريقة تتناول طبقات الشعب ذات الدخل المتواضع والتى لا تتوفر لديها الموارد الكافية لامتلاك المسكن الفردى فورا .

ان توزيع البرامج المتعلقة بالسكن والمخصصة لاقتناء الملكية الفردية للمسكن، يجرى على الكيفيات الثلاث المذكورة أعلاه، وذلك تبعا للنسب الاكثر مطابقة لاحتياجاتنا ووسائلنا .

ومن بعد ، ومهما كانت أهمية هذا التدبير، فهو لا يعدو أن يكون فى ظاهره الآن، الا كمرحلة أولى فى الطريق الذى رسمه .

2 – المشاركة بواسطة التعاونيات العقارية والبناء الذاتى

ولاجل احراز التقدم، فقد صدرت نصوص أخرى ، أو هى فى طريق الصدور، وكلها ترمى للتوسيع الدائم والزائد لنطاق المواطنين المكلفين بالمشاركة مباشرة فى مجهود التشييد.

أ) فى اطار هذه الآفاق ، حددت الحكومة الاطار القانونى **لهياكل التعاونيات العقارية** للانجاز والتى سينطلق منها البناء الخاص بكامله .

وان قصدية التعاونية العقارية نفسها، تفرض وضع الوسائل والموارد معا بقصد ادراك أحسن شروط الانجاز لصالح الجميع، وان مجموعة المترشحين من البنائين فى نطاق الهيئات التعاونية، تظهر بفضل الميزات التى تقدمها، أقوى عامل لتنمية المبادرة الخاصة فى مادة البناء .

والواقع فان التنظيم الديمقراطى للتعاونيات يعطى الحق لكل مشترك تجرى مشاورته ضمن الجمعية العامة بأن يوافق على البرنامج النهائى للبناء المصمم ومخطط التمويل المتعلق به وتحديد اختياره للمسكن الذى يستجيب لاحتياجاته ورغباته.

وفضلا عن ذلك ، فان مجموعة المترشحين للمسكن ضمن التعاونيات العقارية تسمح لهم بالاستفادة من المعونة الادارية والمالية للسلطات العمومية ومساندة المصالح التقنية للادارة وانجاز مسكنهم وفقا لرغباتهم وبأفضل شروط الاسعار والجودة .

وبالنسبة للجماعة، فان تطبيق هذه الصيغة ينتج آثارا أخرى نافعة أكيدة وهذا فضلا عن مشاركة الرساميل الخصوصية للبناء المتمثل بالاسهام المقتضى من المتعاونين والمؤدى الى تخفيض مقدار لابأس به من الجهد المالى العمومى فى هذا الميدان، وذلك ، لان العامل الخاص بمراعاة قواعد الهندسة العمرانية والبناء يجد التسهيل الوافر، عندما يكون للادارة شأن، بالنسبة لمجموعات قليلة من البنائين فقط، فكم بالاحرى اذا كان الامر يتعلق بعدد كبير من البنائين من الافراد.

وانه بفضل التنظيم التأسيسى للتعاونية فى المسائل العقارية، أى بتطبيق النشاط التعاونى فى القطاع السكنى، ذلك النشاط الذى ينمو على المستوى الوطنى الى جانب الميادين الاخرى ولاسيما فى القطاع الفلاحى فان الحكومة تنوى بذلك تشجيع التعبئة المتعلقة بالمبادرة الخاصة للمهمة الجماعية فى البناء .

وان الحركة التعاونية للسكن الناتجة من الرغبة المشتركة لعدة أفراد فى تملك السكن، يمكن أن تكون على مختلف الاشكال : جماعة سكان نفس المنطقة العمرانية، أو تجمع أعضاء من نفس الكيانات التعاونية، ويجب أن تكون فى جميع الاحوال مندفعة ومركزة كما ينبغى لكى يكون هذا العمل نافعا تماما ومثمرا.

ويقع هذا الدور فى التنسيق والتنشيط على البلديات طبعا، والتى تستكمل جميع الشروط لتأسيس نقطة الانطلاق ودرجة القاعدة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والوطنية. فتبقى فى الواقع، المؤسسة الاقرب للحقائق اليومية وبالتالى أكثر تواجدا لمعرفة الاحتياجات والامانى الشعبية، لاسيما فى مسائل السكن .

علما بأن تدخل البلدية فى هذا الميدان، محدد بالمادة 157 من قانون البلدية .

وان الدور الاول الآيل للبلدية بمقتضى الاحكام التشريعية والمتمثل بتشجيع احداث التعاونيات العقارية يفرض بأن تؤمن البلدية ممارسة سلطة البت فى مادة الاعتماد وكذلك فى ميدان اختصاصات الوصاية والمراقبة لهذه الهيئات .

وفضلا عن ذلك، فالمشكل الاساسى الواجب حله لامكان انجاز الابنية طبقا للاحتياجات، يبقى المشكل العقارى ويظهر هنا بان الدور الرئيسى للبلدية يقوم على مستوى الامكانية وكذلك تجهيز الاراضى الضرورية للبناء .

وان التشريع الحديث الصادر فى مادة الاحتياطات العقارية سيسمح للبلديات بحيازة المساحات الضرورية لتنميتها ولاسيما بتجهيز الاراضى لاستخدامها أسسا لبرامج السكن .

ويصرف النظر عن أعمال التقسيم المحتملة التى تسهل للبانين الخصوصيين امتلاك قطع الاراضى القابلة لبناء مسكنهم

يكون تدخل البلدية فى المادة العقارية بوجه الخصوص، على مستوى امكانية وتخصيص الاراضى .المجهزة للهيئات والمؤسسات ولاسيما التعاونيات، لاجل انجاز مجموعات البناءات.

وان صيغة التدخل هذه التى تبدو أكثر فعالية من الفعالية المحلية فى مادة المساعدة للبناء الخاص والاكثر انصافا لأنها تعطى الامكانية للمرشحين غير الميسورين بالنسبة لامتلاك المسكن الشخصى والعائلى، سوف تكون محل تشجيع :

ان ترشيحات البناة المنتظمين فى تعاونية تتمتع بأولوية الحصول على الاراضى الضرورية والقابلة للبناء من البلدية.

ولاجل تطبيق التقنيات الرامية لمضاعفة اشتراك كل معنى بالجهد الذى تقدمه الدولة لانجاز برنامج السكن فانه يقتضى ترقية التعاونية العقارية تحت رعاية البلدية التى يمكنها بفضل الامكانيات والمنافع التى توفرها للمستفيدين ان تجتذب بفعالية التوفير الخاص نحو استثمار البناء وذلك عن طريق السماح للبلديات بتأصيل سياسة السكن بواسطة التشجيع الذى يمكنها أن توفره للاعمال المفيدة لاغلبية أصحاب العائلة فى تملك مسكنهم والمراقبة المتوفرة لهم لتنفيذ عمليات البناء مع مراعاة قواعد الهندسة العمرانية والتى يجب أن تتقدم على تهيئة وتوسيع المناطق .

ولأجل تسهيل مهمة البلدية في هذا الميدان، تزود البلدية عند الحاجة بجميع الوسائل والهياكل الضرورية لتجسيم هذه الاعمال فى ميدان السكن .

وان هذه الصيغة التعاونية للبلدية، التى تمثل تركيب المبادرة المحلية والمشاركة الخصوصية فى نشاط ترقية السكن تكون التكملة الاساسية اللازمة للنشاط المباشر للدولة فى ميدان السكن وبصفة خاصة فى المنطقة الحضرية .

ب) يطبق فى المنطقة الحضرية، تسهيل الامتلاك الفردى للسكن، مقابل المشاركة، ولا سيما فى اطار **البناء الذاتى** .

ومن المهم أن نلح على هذه الظاهرة المتميزة لاريافنا، حيث تتوصل المبادرة الفردية، بوسائل ضيقة الى تشييد الابنية التى تلبى الاحتياجات تماما .

فالجماعة، مع اهتمامها فى أن تمنح كلا من أفرادها وبصفة خاصة، غير الميسورين منهم مسكنا لائقا، فانها مصممة على ترقية البناء الذاتى، وهو العنصر القوى لتعبئة الموارد البشرية.

ان نجاح البناء الذاتى متوقف على توفر الشروط التالية معا :

- أن توضع تحت تصرف المشاركين، جميع الوسائل التى لا بد منها، من مواد البناء، والاطار التقنى بصفة خاصة ،
- أن تنظم حملات الاعلام والشرح الضرورية لتحضير السكان المعنيين .

فيتعين اذن، على كل مقاولة من هذا النوع ألا تقلل من أهمية المساعدة الادارية والمهارة التقنية التى يرتكز عليها بحكم الضرورة نجاح برنامج البناء الذاتى .

ومن هذا المنظار، فان تطبيق أعمالنا المتعلقة بالبناء الذاتى سيكون منسقا وموجها من البلديات المسؤولة التى تساعدها على الصعيد التقنى مصالح الادارة التخصصية فى ميدان البناء والتى ستمدها بمعونتها للتكوين المسبق لمناهج البناء الخاص بالمعنيين والتى تسمح لهم بالمشاركة الفعلية بالاشغال وستؤمن لها التأطير والمراقبة التقنية للورش .

ان البناء الذاتى، على اعتبار أنه عنصر ديناميكي للمشاركة فى ترقية السكن ضمن المنطقة الريفية، يرجع فى أعمالنا لفائدة الفلاحين الاكثر فقرا والراغبين فى تحسين أوضاعهم ويندرج بصفة خاصة فى اطار الثورة الزراعية .

بيد أنه سينتفع به أيضا فى المنطقة الحضرية، لتسهيل القضاء على الاحياء التلقائية التى لا تزال قائمة فى بعض المدن .

أما بالنسبة للنشاطات ذات الاهمية التى ستقوم بها الدولة لدمج أبناء المدن الذين يعيشون على هامش الحاضرة، فى الحياة الحضرية، فان الاحياء التلقائية ستعد كحقول استثمار قطاعية منسقة بقصد القضاء على أوضاع الطابع الوقتى لسكانها وانعزالهم .

فتتكلف الجماعة بانجاز التجهيزات السكنية الضرورية، ويقوم المعنيون من جهتهم، بتحويل مساكنهم تدريجيا، وتساعدهم فى ذلك الدولة .

وهذه الطريقة من الانجاز فى صيغتها المتجددة، ما هى الا عنصر حاسم لسياسة سكن اجتماعى يمكن المعوزين من تحسين اطار معيشتهم كما ينبغى، وهذا ينطبق على ما نتوخاه، وهو ازالة كل أشكال الانتظار من طرف المستفيدين مباشرة من النشاطات التى تقوم بها الجماعة .

3 ـ المشاركة فى خدمة التمويل

ان مشاركة جميع المواطنين فى الاعمال المتعلقة بالسكن، يجب أن تترجم كذلك فى سياسة تمويل هذا القطاع. ويجب أن تتجسم من جهة بتنمية التراكم على المستوى الوطنى الذى يسمح للدولة بالتصرف بموارد طويلة وملائمة لتمويل المسكن ومال الاستهلاك لمدة طويلة. وتكون المشاركة فعلية من جهة أخرى بفضل مجهود التوفير الذى يضعه الفرد على مدخوله لتلبية الحاجة للسكن .

وعلى هذا الاساس، سوف تطبق سياسة القرض المناسب باستثناء بعض الاعمال ذات الطابع الاجتماعى فقط والتى تستفيد من مساعدة الميزانية، مع الاخذ بعين الاعتبار للاوضاع النوعية للقطاع .

أ) ان تنمية التوفير، وخاصة التوفير الفردى، يكون أحد الشروط الاساسية لضمان الجماعة لحصة قيمة من تمويل المسكن، ولاجل تسهيل تنمية هذا التوفير، تكون الشروط المالية لتملك المدخرين قد تحسنت .

بيد أنه ينبغى عن هيئة التمويل لاجل السماح بالتسهيلات، أن تحوز موارد التوفير الكافية لتواجه كثرة الطلبات .

كما تقتضى الضرورة اعطاء الاولوية فى جميع صيغ التملك بما فيها شراء الاراضى حسب صفة المدخر .

وفضلا عن ذلك، فان تأسيس القطاع التعاوني يقتضي على وجه الترابط تهيئة شروط التدخل للمؤسسة المالية في مادة القرض وامكانية هذه المؤسسة في تعبئة وتخصيص الموارد المتزايدة الاهمية .

وان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المؤسس كبنك للسكن، بحكم دوره الاولى الذي يقوم به في جمع التوفير الفردي والعائلي، هو الاداة المالية المكلفة بتوزيع القرض للسكن.

وعلى الصعيد العملي، لا بد كما هو معلوم من أن تختلف الكيفيات بين الاستثمارات المخصصة للقطاع الايجاري والاستثمارات المخصصة لبرامج التملك الفردي .

ويستفيد القطاع الايجاري من شروط التمويل الواسعة جدا بصفة أساسية في موارد الخزينة العامة. وان المكافأة الرمزية للقروض ومدة الاربعين سنة لوفاء قروض الخزينة تترجم بالجهود المقدمة من السلطات العمومية بقصد وضع المساكن بأقل كلفة ممكنة تحت تصرف المواطنين بواسطة السياسة المالية، بينما الموارد الطويلة للتوفير تنزع للتضاؤل .

ان التملك الذي يعد كعامل تحريض للتوفير، يجب أن يشجع لكي تتم عمليا المشاركة الفعلية للمواطن في الجهد الخاص بالبناء .

بيد أنه مع مراعاة أهمية قيمة الملك المعني، الذي لا تسدد قيمته نقدا من أكثر المرشحين المشترين، فان سياسة التمويل الواجب تطبيقها ترتكز بحكم الضرورة على القرض .

وان طريقة التوفير السكني المحدثة سنة 1971 والتي خلفت صيغة القروض الممنوحة للبناء من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منذ عام 1966، تبيح لمن يشاء، في أن يرسمل مالا بقصد الامتلاك العتيد للسكن. فيبدأ المرشح المشتري بالاجل، بأن يكون مدخرا، وخلال مرحلة الرسملة تصبح المبالغ التي يودعها، حصة في موارد هيئة القرض، تمكن الجماعة على هذا الشكل من أن تؤسس في المرحلة الثانية، الحصة الشخصية الضرورية للمعني، والتي يتوقف عليها الحصول على مبلغ القرض المطلوب .

وان صيغة التوفير السكني التي تندرج في المجهود المفروض على المرشح المالك، ضمن الخطوط العامة للمشاركة الفعلية للفرد في النشاط الجماعي للبناء، قد تم توسيعها في اطار الاحكام التشريعية لتمكن من امتلاك مسكن جديد .

وان طريقة التمويل هذه للشراء بالتقسيط للمسكن ستكون مفتوحة أيضا للمترشحين المتملكين في اطار النظام التعاوني .

ب) ومع ذلك، فان التحليل الموجز لطلب ذوي القدرة على الدفع، في الوضع الحالي للاحوال الاجتماعية والاقتصادية لوسطنا الحضري، والذي تنطبق عليه بصفة خاصة الصيغة التي أتينا على ذكرها، يمكن من البت، في أن قسما هاما من عائلاتنا لا يمكنها أن تلجأ للتوفير السكني في شروطه الحالية

وهي الشروط التي تبقى دوما وثيقة الارتباط بتطور جمع التوفير من المؤسسة المالية .

فبصرف النظر عن زيادة مستوى الدخل العائلي والمتوقع في اطار التنمية الوطنية والذي يمكّن قريبا أكبر عدد من اقتناء الصيغ المختلفة، بل الزائدة العوض لتمويل المسكن الشخصي، فانه يتعين الاتيان فورا ببعض التكملات والتهيئات الضرورية على صعيد الترتيبات المالية المتعلقة بالمساعدة على البناء الخصوصي، والتي من شأنها أن تعم اهتمام أكبر عدد من أصحاب العائلات .

ولهذا الغرض، فان النظام الحالي لقروض التوفير السكني المؤسس بقصد مد هذه القروض لامتلاك المساكن الجديدة سوف تعاد تهيئته باعتماد شروط أكثر مرونة لمنح واستهلاك القروض ، وذلك بقصد مكافأة جهد التوفير المقدم من المواطن المرشح لامتلاك المسكن العائلي .

وان هذه المرونات ستسهل من جهة، تأسيس التمويل الضروري بتنويع معدل الحد الادنى للحصة الشخصية المطلوبة، اذن بالحصول على الحد الاقصى من القرض الذي يمكن أن يمنحه الصندوق الوطني للتوفير ونسبية القرض والحصة الشخصية لاقدمية سند التوفير المتعلق بالطالب .

كما تخفف من جهة أخرى ضغوط تسديد القروض الممنوحة بصفة رئيسية عن طريق مد مدة التسديد وتغيير معدل الفائدة الذي سيكون عامل أقدمية سند التوفير .

ويضاف الى هذه التدابير، العمل المالي المباشر للدولة والذي لكي يسهل بشكل زائد التوفير العائلي الذي يسمح لاكبر عدد من تمويل شراء مسكنهم، بان يتنازل عن بعض الموارد المتأتية من البناء وشراء المسكن الشخصي والعائلي. وعليه وبناء على أحكام قانون المالية، تستفيد المساكن المبنية حديثا ولغاية أول يناير سنة 1981 من الاعفاء المؤقت الخاص بالضريبة العقارية .

ومن جهة أخرى، تعفى من رسوم النقل المترتبة على المشتري ، عقود البيع المبرمة لفائدة المدخرين من مكاتب السكن المتعلقة بالمساكن الداخلة في البنايات الجماعية.

وفضلا عن ذلك، فان التشريع الجبائي يعفي في مادة الرسم الوحيد الاجمالي على الانتاج المعدات المستعملة اذا كان البناء منجزا من شخص لاجل احتياجاته الخاصة .

وبالتالي فان الدولة تسهل بصفة خاصة تنمية الحركة التعاونية للسكن، ويستفيد المنضمون للتعاونيات العقارية من التدابير الاضافية التي تكون موضوع أحكام خاصة .

ان هذه المجموعة من التدابير، تكون أساس السياسة المالية في خدمة المشاركة في العمل الجماعي للسكن والمركز بصفة رئيسية على تشجيع التوفير والتحريض على التجمع التعاوني، ويجب أن تسمح بتعبئة أقصى حد من التوفير بالنسبة للاسر والتي هي شرط لا بد منه لتمويل الحد الاقصى من المساكن .

وهناك تدابير أخرى مرتبطة بالتقلبات الاقتصادية يمكن عند الاقتضاء أن توضع لتسهل أيضا لاكبر عدد تأسيس الاحتياطات التى تسمح بتمويل شراء مسكنهم. وتطبق هذه التدابير تبعا للوسائل المتوفرة لدينا وتبعا للطرق المعتمدة فى اقتصادنا والتى تقدر بموجبها على وجه الخصوص الحدود المحتملة من القروض لتفادى أى أثر للتضخم •

فعلاوة على تعبئة الوسائل المالية وتطبيق التقنيات الملائمة لتسهيل التوزيع، فان أهمية الاحتياجات الوطنية تقتضى بأن تتمسك الجماعة فى أقرب الآجال، باستكمال جميع الشروط المادية والتقنية والتنظيمية التى لا بد منها للاحياء الحقيقى للبناء .

4 ـ تعبئة الوسائل الحقيقية والضرورية لانتاج المساكن

ان تصعيد نسق العمليات يفرض النمو المتلازم لانتاج مواد البناء ووسائل التصميم وكذلك طاقات الانجاز .

بيد أن هذا الجهد فى تنمية قطاع «البناء» يجب أن يكون فورا على جانب من الاهتمام لتلبية أهمية زيادة الاستثمارات الضرورية للانجازات وحجم حاجاتنا .

ومع الاخذ بعين الاعتبار للقدرات المتوفرة حاليا، فان ملاءمة وسائلنا فى الانجاز على مستوى الهدف المحدد، تكيف نجاح سياستنا الخاصة بالسكن .

وان هذه المسلمة تتطلب أوليا توسيع قدراتنا فى الانجاز. وان هذه التدابير الداعمة لهياكل انتاج المساكن ستتمم بتهيئة التدابير التنظيمية الهادفة للايضاح والتوحيد والتبسيط للوسائل المخصصة لتأمين انتاجية القطاع وذلك بقصد ادراك المردود الافضل .

أ) ان المخطط الوطنى للتنمية ينص على أحداث صناعة لمواد البناء، وانشاء المعامل لمختلف أجزاء التجهيز .

ولتلبية الزيادة السريعة للاحتياجات المترتبة على تعجيل التنمية، ستتخذ الترتيبات الضرورية لتأمين بدء الانتاج فى الوحدات الجديدة لصنع المواد الضرورية للبناء وفقا للتقويم المقرر بموجب مخطط التنمية •

وان تطور مستوى انتاج مواد البناء يقتضى نشاطات متوازنة تبعا لوسائلنا الاجمالية •

وان الحكومة قد اتخذت لهذا القطاع قرارا ايجابيا، وذلك بتأسيس مصنع للآجر فى كل ولاية، ومصنع آخر عاد فى كل دائرة• وان توطيد هذه الوسائل يشكل مرحلة هامة فى تنمية «النشاطات المتوازنة» المشار اليها والتى يتعين تتميمها بالبحث عن المناهج المخصصة لتأمين الاستعمال الافضل للمواد واستخدام هذه المناهج أى على شكل أسرع وتوفير أكثر •

ولهذا الغرض يجب عقلنة الانتاج المتعلق بمواد البناء وذلك عن طريق تحديد القواعد والنوعيات التقنية وايجاد المنتجات والمواد والطرق الجديدة بعد التجربة واحداث التقنولوجية العصرية وأخيرا، البحث عن جميع المواد المخصصة لان تحل المنتجات الوطنية كلما أمكن ذلك، محل المنتجات المستوردة وتطويرها •

وعلى كل الاحوال، فان اختيارات التقنيات والطرق الخاصة بالانتاج ستتم تبعا للتوجيهات الكبرى لسياستنا الاقتصادية وهى تعكس بالتالى مشاغلنا فى مادة سياسة الاستخدام الكامل والتقييم بوجه الاولوية للموارد الوطنية واقتصاد الموارد النادرة أو المستوردة وسيطرة وتطبيق مكتسبات العلم والتقنية والتقنولوجية وفقا للقواعد المتكيفة مع السياق الوطنى •

ب) لقد اتخذت الترتيبات الانمائية اللازمة التى تتناول وسائل التصميم لاعادة تأسيس وتقييم الرأسمال الفكرى فى هذا الميدان، وذلك على صعيد التكوين الوطنى للمهندسين المعماريين لاجل وضع تعليم حديث طبقا لمستلزمات التقنية والتنمية العصريتين فى المدرسة المتعددة العلوم للهندسة والهندسة المعمارية• وفضلا عن ذلك، ولاجل الحصول على أقصى حد من انتاجية المهندس المعمارى منذ دورة الدراسات المنتهية، يستكمل التعليم النظرى بتنفيذ أشغال تطبيقية موجهة فى اطار مصنع عملى للابحاث والدراسات والانجازات المتعددة الشعب والعاملة على مستوى الجامعة نفسها •

وان اعادة تهيئة جهاز التكوين الوطنى لا يمكن أن تمتص على الفور عجز وسائلنا فى هذا الميدان، ولذلك ستتخذ تدابير الاستعجال بقصد الحصول على مردود أفضل عن طريق الاستعمال الصوابى الأكمل للوسائل الموجودة .

وان هذه التدابير التنظيمية ستتضمن بصفة رئيسية بالنسبة لتخفيف عبء المصممين فى مادة السكن، اعتماد الدراسات الموحدة لكل العمليات ذات الطابع التكرارى وكذلك اعادة تنظيم القدرات الحالية بقصد تأمين كمالية مختلف الشعب بين مختلف رجال الفن المشاركين فى التصميم وانجاز المجموعات العقارية وتدعيم الهياكل العمومية للدراسات فى خدمة اقتصاد البلد •

ولدى تجسيم هذه التوجيهات، تتخذ التدابير لتجهيز طاقاتنا فى الدراسات، على الصعيد الوطنى من جهة عن طريق أحداث الهيئات التخصصية المستقلة أو ضمن مؤسسات البناء، ومن جهة أخرى على مستوى الولايات حيث تكون كل من شركات الاشغال المختصة بالولاية والمنشأة حديثا مزودة بمكتب للدراسات .

وبنفس الوقت، تصبح هياكل الدراسات معززة من جهة على المستوى الوطنى بأحداث هيئات اختصاصية، ومن جهة أخرى، على مستوى الولايات، تكون كل من شركات الاشغال ذات الاختصاص فى الولاية والمؤسسة حديثا، قد زودت بمكتب للدراسات .

ثم على الصعيد العام أخيرا، وضمن الشاغل الخاص بالتنظيم الصوابى الذى يمكن فى جملة أهدافه من تسهيل تدخل المصمم دون تقييدها، فان خلية الابحاث المحدثة على الدرجة المركزية

لوزارة الاشغال العمومية والبناء تكلف بتحديد نموذجية السكن الذى يلبى الاحتياجات المطابقة للمعطيات الاجتماعية الحالية فى بلدنا. فحرية التعبير للمواهب الخلاقة لرجال الفن فى مراعاة المقاييس المطلوبـــة ستمكن من ادراج بعض التحسينات على مستوى انجاز برامج البناء، والزيادة التدريجية لصفة الحظيرة العقارية الوطنية .

ج) وبالنسبة للتنفيذ المادى للمشاريع، فان عدم الملاءمة بين الاحتياجات الفعلية لمخطط الاستثمار والامكانيات الحقيقيـه فى طاقات الانجاز، والتى تجلت فى تنفيذ المخططـات الاولى الخاصة بالتنمية، تدعو تبعا للتكاثر الجماعى للانجازات، الى التطبيق الفورى للاحكام الجذرية والفعالة لزيادة انتاجيـة القطاع بشكل وافر، وعن طريق أحداث وحدات جديدة وتدعيم وسائل المؤسسات الموجودة بقصد الحصول على أكبر مردود .

وبصفة تكميلية، ستبقى الاستعانة بالقطاع الخاص الـذى يكون جزءا هاما من حظيرة طاقات البناء قائمة، بقصد التوزيـع الافضل للجهد المشروع فيه، وسيعاد تنظيم نشاطات هـذا القطاع فى اطار مناسب ويتلاءم على الخصوص مع التوجيهات الوطنية .

وان تدخل القطاع العمومى الذى لم يكن له وجود عمليا سنة 1968، قد تزايد بشكل هام خلال المخطط الرباعى الاول ليمثل أكثر من نصف القدرات العملية الملتزمة فى انجاز برامج السكن للمخطط الثانى .

وقد تم مؤخرا تدعيم الوحدات الوطنية الاربع التى كانت موجودة، (ثلاث منها ذات أهمية) وذلك باحـداث شركتين وطنيتين للبناء .

وقد طبقت لامركزية الوسائل العمومية منذ 1968 بأحداث أربع شركات جهوية للبناء وذلك عن طريق انشاء ست وحدات أخرى ذات نزعة جهوية ومؤسسة للبناء على مستوى كل ولاية .

وان هذه الحركة تتضاعف عن طـريق تأسيس شركـات محلية للاشغال على مستوى البلديات المعنية أو فيما بينها، وذلك فى جميع النقط الحساسة من التراب الوطنى، حيث تقـوم النشاطات الخاصة للتنمية أو يجب أن يشرع بها .

ثم يتمم انشاء الهياكل العملية للبناء عن طريق تطبيق الاحكام الرامية الى تسهيل شروط التدخل وتحسين خدمات المقاولات بواسطة تنسيق نشاطاتها تحت رعاية الهيئات العموميـة التخصصية فى البحث المتعلق بالبناء وذلك بتسهيل وتبسيط الاجراءات عن طريق الاستعمال المعمم على جملة المقاولات للمدى المعين من عقود البرامج لعدة سنوات وبوضع جدول المنتجـات الداخلة فى تشكيل مختلف نماذج المنشآت وسلسلة الاسعار المطبقة عليها .

وسوف تقيم زيادة على ذلك انتاجية القطاع، لاسيمـا بواسطة تحسين نماذج البناء وعقلنة الطرق وتوحيد بعـض العناصر واستعمال التقنيات المصنعة للبناء فى حدود متفقة بداهة مع سياسة الاستخدام .

وستدعم هذه الاعمال بتطبيق الاحكام التى تسمح للوحدات بتحسين سيرها بمعونة مصالح ادارة الوصاية، وفقا لقواعد حديثة لتسيير وحدات الانتاج وحيازة مستخدمين متخصصين حتما، وهذا شرط أولى لادراك مردودية مناسبة، عن طريق زيادة قدرتها الانتاجية وتخفيض أسعار كلفتها .

وفضلا عن ذلك، فان التنظيم الجديد للمؤسسات العاملة، عن طريق الاصلاحات المتعلقة بالتسيير الاشتراكى، والمجسم على وجه الخصوص بتطبيق مبدأ سياسة القاعدة للممارسـة الفعلية لمسؤوليات التسيير من طرف العمـال أنفسهم ، بواسطة التحويل العميق للهياكل القانونية وكيفيات سير المؤسسة، وأخيرا فان تطبيق جهاز دقيق من التسيير والمراقبة الداخلية والخارجية، يسمح بادراك تسيير سليم وصـوابى لوحدات الانجاز ليكون منطلقا للزيادة التدريجية لفعالية مجموع القطاع .

د) ان الهيكل الاساسى التربوى، وهو الاداة المسيطـرة لتنميتنا هو الشاغل المستمر للسلطة الثورية .

فبالنسبة لعلـوم البناء وتقنياته، سوف تقوم الجـامعات بالتزويد بالمستخدمين المتخصصين من أصنـاف الاطارات المتوسطة والعليا والاعوان المعلمين ، وكذلـك ستتولى هذا الامر مدارس المهندسين والمهندسين المعماريين والمدارس الثانوية المتخصصة والمعاهد التقنولوجية ومراكز تكويـن التقنيين للاشغـال العموميـة والبنـاء والاعـوان التقنيين المتخصصين ، والموجودة حاليا أو التى تقرر احداثها.

وانه بالرغم من أهمية هذه الطاقات التعليمية، فلا بد أيضا من العمل على توسيعها أثناء المخططات القادمة لتلبية حاجات المستقبل .

وان هذا الامل ليفرض على شبابنا أن يتجهوا فى تشكيلات جماعية متزايدة لتلقى العلوم التقنية، فالتطور المنشود يفـرض اليقين الجماعى، وهذا يمكن تحقيقه عن طريق التحول الذهنى الذى تمليه ثورتنا الثقافية .

5 ـ ازالة المركزية للهياكل المكلفة بترقية وتسيير العمليات العمومية للسكن والتنظيم الصوابى لتلك الهياكل :

أ) يتجسم السكن، بصفة رئيسية فى المنطقة الحضريـة بأهمية القطاع العمومى فى التراب الوطنى وقد تميز هذا القطاع خلال مدة طويلة، بكثرة الهياكل وكيفيات التسيير .

وقد اتضح أنه من الضرورى الاستعاضة عن هذه المنوعات **بنظام وحدانية الهياكل وقواعد التسيير**، فتصبـــح هذه الوحدانية بوضع أبسط وأنجع، وتسهل بالتالى ممارسـة المسؤوليات فى هذا المضمار وينعدم كل تبذير فى الوسائل سواء كان لجهة المستخدمين المتخصصين أو الموارد المالية .

ثم انه، علاوة على اصلاحات الهياكل الرامية الى تحسين تسيير التراث العقارى «أملاك الدولة» فقد اتخذت تدابير مختلفـة فى قطاع السكن المعتدل الكراء والسكن التعاونى .

ان أول اعادة تنظيم لقطاع السكن المعتدل الكراء، قد شرع به منذ 1968، وقد استهدف ازالة مركزية التسيير الخاص بأملاك السكن المعتدل الكراء، وقد تم ذلك باحداث مؤسسة عمومية للتسيير، مكتب السكن المعتدل الكراء، على مستوى كل ولاية. وهذه العملية الاولى التى سبقت اصلاح الولاية، كان الغرض منها الاخذ بأولوية اللامركزية الكاملة للتسيير العقارى وتوزيع المركزية، فى هذا الاصلاح داخل هذا الميدان، والشروع فى ذلك .

ثم قامت المرحلة الثانية على جميع هذه الاملاك عن طريق حل جميع الشركات تقريبا ونقل أملاكها، وفقا لموقعها الجغرافى الى مكاتب السكن المعتدل الكراء المختصة اقليميا .

ب) وباستكمال النشاط الذى شرع به، فان الهياكل القديمة لمكاتب السكن المعتدل الكراء، قد تم تحويلها الى مكاتب جديدة تدعى «مكاتب الترقية العقارية والتسيير العقارى» . فتستفيد هذه المكاتب من الاستقلال الذاتى على أوسع مدى، موافق لضرورات المصلحة العامة المكلفة بها. ثم فضلا عن المهام المتصلة بتسيير مجموع الاملاك العقارية الواقعة تحت رقابة أو وصاية الدولة، أى بنفس الوقت، أملاك الدولة وقطاع السكن المعتدل الكراء والسكن التعاونى، فان هذه المكاتب سوف تكلف بانجاز جميع عمليات الترقية فى ميدان السكن .

ثم تمارس وصاية الدولة على هذه الهيئات حسب القاعدة العامة بواسطة الوالى .

وسعيا وراء فعالية المراقبة الادارية وممارستها بشكل أفضل، فان هيكلة شبكة الترقية والتسيير العقارى ستنطوى على انشاء مكتب واحد فى كل ولاية مع الامكانية فى أن تحدث ضمن هذه الهيئة وحدات تسيير موزعة على مستوى الدائرات والبلديات ذات الكثافة الحضرية وذلك تبعا للاحتياجات وبقصد تسهيل ادارة الاملاك العقارية. بيد أن الولاة المعنيين يمكنهم، ازاء أهمية الاملاك العقارية الكثيفة والواقعة ضمن بعض الولايات أن يقترحوا بصفة استثنائية انشاء مكتب واحد أو عدة مكاتب أخرى وفقا لحجم المهام الخاصة بالترقية والتسيير العقاريين والتى يجب عليهم توزيعها بقصد الفعالية المتزايدة لمصلحة السكن .

وان المكاتب المكلفة أساسا بانجاز وتسيير البرامج العمومية للسكن المخصص للايجار، فانها سترخص مؤقتا ريثما يتم التدخل المعمم للتعاونيات العقارية القادرة على التمليك الفردى للمسكن، بترقية عمليات بيع المساكن طبقا للتشريع الجارى به العمل .

وبالتالى، فانه سيتم حسب تدرج تنظيم تسيير هذه الاملاك، دمج الحظيرة العقارية المملوكة للدولة بأملاك هذه الهيئات .

وبناء على نفس الشاغل المتعلق بتوزيع هياكل الاملاك العمومية العقارية وتحسين شروط تسييرها، يمكن أن تكلف البلديات بصفة استثنائية للمشاركة مباشرة، عن طريق الامتياز الممنوح طبقا للمادة 158 من قانون البلدية، فى تسيير الاملاك العقارية للدولة، وذلك عندما يكون تشتت هذه الاملاك وقوامها المصغر أو تنوعها من شأنه أن يثقل بل أن يبطل، بالنظر للوسائل المطلوبة لتأمين تسييرها، تدخل شبكة الهياكل النوعية القائمة، الامر الذى يؤدى كذلك لتعريض حفظ الاملاك المعنية للخطر .

ج) مهما كانت أهمية التنمية الخاصة باقتناء الملكية الفردية للسكن الشخصى والعائلى، فان حصة القطاع العمومى الايجارى، تبقى مع ذلك لمدة طويلة زائدة الاهمية .

ولأجل تجسيم الحق فى المسكن بالنسبة لكل مواطن، والذى أعلنته السلطة الثورية، تحدد الدولة الشروط العامة لمنح وشغل المساكن فى هذا القطاع .

وسوف تحدث لجنة المنح على مستوى كل بلدية بقصد تأمين المساواة فى ملكية المسكن بين كل المواطنين .

وتكون اللجنة المختصة بمنح المساكن مكلفة بتحديد المعايير التى تصنف على أساسها الترشيحات والمستحقون المقبولون ، وتكون تحت سلطة رئيس المجلس الشعبى البلدى ، وهى تشمل ممثلى المصالح والمنظمات الذين يكلفون بحل مشاكل السكن على مستوى البلدية ، وهى مسؤولة عن القسمة وتمثل لجنة الشؤون الاجتماعية للمجلس الشعبى البلدى – القسم الفرعى للاشغال العمومية والبناء .

ويقوم رئيس الدائرة بممارسة المراقبة الادارية وتؤدى موافقة المراقبة لجعل مقررات المنح الصادرة عن اللجنة قابلة للتنفيذ .

ومقابل هذه التدابير المخصصة لمراعاة الانصاف فى المنح ، فانه يجب ، لكى يؤمن لكل حقه فى المسكن ، تحديد المبادىء التى يعين على أساسها العوض المالى الذى يجب على المستأجر دفعه الى الجماعة بصفته منتفعا أو اذا فضلنا أن نقول «مستهلكا» لهذا الملك الخاص الذى يشتمل على المسكن .

6 – الايجار :

وهذا مشكل رئيسى يخضع حله لعاملين : فالسكن ، من جهة ، يعبر عن قيمة استخدام المسكن ، وبهذه الصفة فانه يكون تابعا بصفة وثيقة لسعر كلفة البناء ، ومن جهة أخرى ، فانه يمثل بالنسبة للعائلة عبئا هاما، ولهذه الجهة، فان « الايجار الميسور » يكون على اتصال وثيق بمستوى دخل العائلة وتبعا لذلك بمستوى الاستخدام نفسه .

أ) وبناء على التفاوت الحالى ، الناتج من الفوارق التى نشأت أصلا فى الأملاك ، ولا سيما فى شروط تمويل البناءات ، فانه يتعين احلال تنظيم يوحد القواعد المتعلقة بتحديد معدلات الايجارات .

– فالقاعدة الأولى المتعلقة بهذا الموضوع ، هى اذن تحديد المعدل ذاته للايجار بالنسبة لنفس النوع من المسكن الذى له وضعية واحدة ، هذه هى قاعدة التجانس لمعدلات الايجارات التى لا بد منها فى نفس قطاع السكن .

- وتحدد معدلات الايجارات فضلا عن ذلك على أساس الحد الأقصى من الانصاف، والملائم لضرورات تبسيط تسيير الأملاك التى يتعلق بها .

فيطبق منهج المساحة المصححة على أوفر بساطة ممكنة، الذى من شأنه أن يسمح بتحديد معدلات الايجارات وفقا لاصناف المساكن ، وذلك تبعا للمقاييس التقنية الموضوعية والبسيطة كالموضع والعتق والتجهيز ووسائل الراحة .

أما القاعدة الثانية ، فتتعلق بتحديد معدل الايجار فى القطاع العمومى ، وأن هذه الاتاوة الايجارية المطلوبة من المشغل ، تعتبر كمورد مخصص أساسا لتغطية :

- تسديد المبالغ التى أسلفتها الجماعة لبناء المساكن ،

- نفقات تشغيل المكاتب القائمة بالتسيير والمتعلقة بالاملاك المعنية ،

- صيانة العقارات القابلة عادة للسكن، وجميع الاصلاحات الضرورية للمحافظة عليها .

وان تحديد معدل القاعدة للمتر المربع فى المساحة المصححة من الايجار بالنسبة لكل صنف من المساكن ، يجب أن يقوم على هذا المقياس من التخصيص النوعى لهذا المورد .

ب) وبنفس الوقت ، ونظرا لكون المسكن معدا لتلبية حاجة شخصية وعائلية أساسية ، فلا بد من أن تكون قيمة الايجار فى القطاع العمومى ملائمة لحالة الأشخاص المعنيين . ولهذا الغرض ، فان الشاغل الدائم للسلطات المسؤولة يجب أن يعتمد على معدل أساس الايجار بالمتر المربع للمساحة المصححة التى تخضع لها قيمة الايجار نفسه ، بحيث تكون هذه القيمة على أقل ارتفاع ممكن .

ويجب على الجماعة أن تعتمد بنفس الوقت على مختلف العناصر التى يقوم عليها معدل الأساس الخاص بالايجار ، وهى :

- سعر تكلفة البناء ،

- أعباء التمويل ،

- مصاريف تسيير الأملاك وصيانتها .

وفضلا عن التدابير الناظمة والجارى تطبيقها بقصد ادراك مردودية قطاع البناء والأشغال العامة من جهة، والسيطرة المتينة على تكاليف الانجاز من جهة أخرى والاستخدام الأمثل للحظيرة العقارية بتأسيس تسيير سليم واقتصادى ، فان الدولة قد عزمت على ازالة الضغوط المالية للبناء وذلك عن طريق تخفيف أعباء تمويل البرامج العمومية للقطاع الايجارى بالمد الأقصى لمدة الاستهلاك الخاص بالاستثمارات وتخفيض الفائدة الممارسة الى معدل رمزى .

ومهما كان الحال ، فمن البديهى أن الايجار يكون بالنسبة لعدد كبير من العائلات نقطة هامة نسبيا لمصاريفها .

وسعيا وراء تخفيض الفوارق الاجتماعية وازالتها تدريجيا ، تعمل السلطات العمومية على تطبيق جميع النشاطات اللازمة والمخصصة لدعم معدلات الأساس المتعلق بالايجار فى حدود تناسب مستوى الادخال والاستخدام .

ان السياسة المحددة على هذا الشكل لمرآة واضحة لضخامة المهمة المتعلقة بتشييد السكن الجديد .

ويتعين على الجماعة الوطنية، لاستكمال هذه المهمة، أن تعبىء الوسائل الضرورية المتوفرة لديها، فى اطار نشاطاتها المخططة. ومن واجب كل من تلك الجماعات وكل من الاعضاء المشاركين فيها، الاسهام فى هذا النشاط الحماسى من التجديد والاتقان فى نطاق حياة الجماعة، وهذا ما يؤدى الى انفتاح الفرد على الوجه الأكمل .

أما فى الكفاح القائم للتنمية الوطنية، فان الدولة، وهى تمارس سياسة تنمية الانسان تهذيبيا، فانها تحفظ للسكن المكان الاسمى الذى يعود له بشكل مشروع .

ومن بعد، فهذه هى الطريقة المرسومة، ولئن كانت صعبة فى حدود ما ذكر، الا أنها مفروضة بالهدف المتمثل بثورتنا الاشتراكية لخدمة الانسان. وهذا الهدف يرمى الى تقديم الوسائل وتوفير الظروف المادية وكذلك الاطار المادى لكيان تتيسر فيه شروط التقدم لحياة أفضل لجميع سكان هذا البلد.

ولأجل تجسيم هدف سياستنا فى مادة السكن المحدد أعلاه، فان الحكومة وضعت قيد التطبيق الوسائل القانونية والاجراءات اللازمة والمتمثلة بمجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الاساسية المنجرة عنها، وكذلك النصوص اللاحقة والمتعلقة بها .

قوانين وأوامر

أمر رقم 76 ــ 92 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقارى

باسم الشعب

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء

ــ وبمقتضى الامر رقم 65 ــ 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة،

ــ وبمقتضى الامر رقم 72 ــ 23 المؤرخ فى 25 ربيع الثانى عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 والمتضمن الغاء وتعويض الامر رقم 67 ــ 256 المؤرخ فى 13 شعبان عام 1387 الموافق 16 نوفمبر سنة 1967، المعدل والامر رقم 70 ــ 72 المؤرخ فى 3 رمضان عام 1390 الموافق 2 نوفمبر سنة 1970 والمتعلق بالقانون الاساسى العام للتعاونيات والتنظيم السابق لانشاء التعاونيات فى الفلاحة،

ــ وبمقتضى الامر رقم 67 ــ 24 المؤرخ فى 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967 والمتضمن القانون البلدى ولا سيما المادة 157 منه ،

ــ وبمقتضى الامر رقم 69 ــ 38 المؤرخ فى 7 ربيع الاول عام 1398 الموافق 23 مايو سنة 1969 والمتضمن قانون الولاية ،

ــ وبمقتضى الامر رقم 74 ــ 26 المؤرخ فى 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تأسيس احتياطات عقارية لصالح البلديات والنصوص المتخذة لتطبيقه،

ــ وبمقتضى الامر رقم 75 ــ 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى،

يأمر بمايلى :

المادة الاولى : يؤسس النظام التعاونى الخاضع للاحكام التالية وذلك لتجسيم الحق المفتوح لكل رب عائلة لاكتساب مسكنه الشخصى بكامل الملكية .

المادة 2 : ان التعاونية العقارية هى شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الاساسى هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلى .

ولها فى هذا الصدد غرض القيام بالعمليات التالية لصالح أعضائها :

ــ البناء أو عند الاقتضاء الشراء من لدن مكتب الترقية والتسيير العقارى لمجموعات عقارية صالحة للسكن ومكونة من عمارات جماعية ومنازل فردية مع احتمال وجود مصالح مشتركة لاحقة بها ومقسمة الى اجزاء وممنوحة كملكية مشتركة أو على شكل ايجار للمشتركين .

ــ تسيير وصيانة الاجزاء المشتركة من العقارات أو المجموعات العقارية المقسمة بهذه الكيفية ويمكن لها فى هذا الصدد القيام بمايلى :

ــ عقد كل الاقتراضات وتقديم كل الضمانات للمقرضين حول أملاك الشركة .

ــ القيام بكل العمليات الصالحة لتحقيق هدف الشركة مع أقصى قدر من الاقتصاد لفائدة الشركاء .

الباب الاول
أحكام عامة

المادة 3 : ان التعاونية العقارية هى شركة مدنية خاضعة لاحكام الامر رقم 72 ــ 23 المؤرخ في 25 ربيع الثانى عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 المشار اليه أعلاه، والنظام المعمول به المطبق على الشركات المدنية وللاحكام الخاصة المنصوص عليها بموجب هذا الامر .

المادة 4 : ان هذه الشركة المدنية الخاضعة لاحكام هذا الامر تأخذ تسمية «التعاونية العقارية» .

ولا يجوز لاى شركة أو جمعية أن تستعمل هذه التسمية. وكل مخالفة لاحكام هذه المادة يترتب عليها تطبيق العقوبات المنصوص عليها فى قانون العقوبات .

يحدد وزير الاشغال العمومية والبناء بموجب قرار القانون الاساسى النموذجى للتعاونيات العقارية.

المادة 5 : تحدد الجمعية العامة التأسيسية مركز التعاونية. ويمكن نقله بعد موافقة المجلس الشعبى البلدى الى أى مكان آخر من البلدية تمارس فيه التعاونية نشاطها .

المادة 6 : تحدد مدة التعاونية التى لا يجوز أن تقل عن أجل استهلاك القروض المعقودة بموجب القانون الاساسى .

الباب الثانى
التأسيس ــ الاعتماد ــ الايداع والاشهار
الفصل الاول
التشكيل والاعتماد

المادة 7 : يجب أن يثبت عقد الشركة بصفة الزامية بواسطة عقد يحرره الموثق .

المادة 8 : تنعقد الجمعية العامة التأسيسية بمبادرة من المؤسسة أو المؤسسين وطبقا للقواعد الخاصة بالجمعيات العامة غير العادية وتتداول ضمن شروط النصاب والاغلبية المنصوص عليها فى المادة 45 أدناه .

تنتخب الجمعية العامة من بين أعضائها رئيسها المكلف بادارة المداولات وذلك طيلة دوام اشغالها .

المادة 9 : تصادق الجمعية العامة التأسيسية على القانون الاساسي وتصدق صحة قائمة المكتتبين والرأسمال وعند الاقتضاء جدول الدفوعات وتقوم بانتخاب المسيرين ومندوب للحسابات. وعليها أن تتأكد بهذه المناسبة من استيفائهم للشروط المحددة فى العنوان السادس أدناه .

المادة 10 : تعتمد التعاونية العقارية من قبل رئيس المجلس الشعبى البلدى المختص اقليميا .

وتعد التعاونية العقارية لهذا الغرض ملفا فى 3 نسخ يشتمل على ما يلى :

- نسخة من القانون الاساسى ،
- نسخة من محضر الجمعية العامة التأسيسية ،
- قائمة المكتتبين فى الرأسمال الاولى مع تحديد وسائل التمويل ،
- قائمة المسيرين والمندوبين للحسابات .

تودع التعاونية العقارية مقابل وصل الملفات لدى المجلس الشعبى البلدى الذى يمنح الاعتماد بعد التحقيق من صحة الاوراق المكونة لهذا الملف .

ترسل نسخة من الملف الى الوالى والى وزير الاشغال العمومية والبناء الذى يجتمع لديه المجلس الاعلى للتعاون العقارى المنصوص عليه فى المادة 91 أدناه .

ويمكن رفض الاعتماد فى حالة عدم صحة شكليات التأسيس أو لعدم المطابقة للقانون الاساسى أو للقانون الاساسى النموذجى التنظيمى أو لعدم احترام الاحكام التشريعية أو التنظيمية أو لقلة وسائل التمويل ويخصص رقم لكل تعاونية عقارية معتمدة ويجب أن يكتب فى كل وثيقة صادرة عنها .

على المجلس الشعبى البلدى أن يتخذ قرارا حول الاعتماد فى أجل لا يتعدى ستين يوما من تاريخ ايداع الملف .

الفصل الثانى
الايداع والاشهار

المادة 11 : يجب أن تودع التعاونية العقارية لدى كاتب الضبط التابع للمحكمة المختصة فى غضون الشهر الذى يلى الحصول على الاعتماد، نسخة فى ورق عادى وفى نظيرين من الوثائق التالية :

- القانون الاساسى للتعاونية ،
- قائمة المسيرين والمندوبين للحسابات مع بيان مهنهم ومحل سكناهم ،
- اذا اقتضى الامر لقب وعنوان مدير التعاونية .

المادة 12 : ان التعديلات التى تدخل فى المستقبل على القانون الاساسى وعلى العقود أو المداولات التى ينجر عنها حل التعاونية العقارية أو التى تحدد كيفية تصفيتها، تخضع لنفس شكليات الاعتماد والايداع والاشهار وهذا فى أجل شهر ابتداء من تاريخ وقوعها .

ويجب على الخصوص أن تحرر الاوراق المعدلة للتعاقد مع شركات وكذا عقود الحل، من قبل الموثق. وذلك تحت طائلة البطلان .

الباب الثالث
الشركاء

المادة 13 : يمكن أن يكتتب فى التعاونية العقارية الاشخاص الطبيعيون والراغبون فى الحصول على ملكية سكن عائلى، فى اطار تنظيم تعاونى، بحصص للاشتراك .

ويتمتع المالكون بحقوق متساوية فى تسيير تعاونيتهم مع الاحتفاظ بالاحكام المنصوص عليها فيما يخص الاتحاد الوطنى المحتمل ويحظر الاشتراك فى عدة تعاونيات عقارية .

ولا يجوز أن يشترك الاشخاص المعنويون حسب مفهوم هذا الامر .

ان قبول شركاء جدد بصفة عامة فى تعاونية عقارية موجودة يتوقف على موافقة الجمعية العامة أو مجلس التسيير المفوض لهذا الغرض .

المادة 14 : ان انسحاب الشركاء الراغبين فى سحب ما قدموه والتخلص من التعاونية العقارية يقدر من قبل الجمعية العامة أو مجلس التسيير الموكل بصفة قانونية وحده اعتبارا للتأثيرات التى يمكن أن يتركها مثل هذا الانسحاب فى حسن سير التعاونية .

المادة 15 : يمكن التصريح بابعاد شريك فى الحالات التالية :

- رفض قبول أو شغل السكن المخصص له ،
- رفض الامتثال لقرار مجلس التسيير فى الحالة المنصوص عليها فى المادة 25 ،
- عدم دفع الاتاوة الشهرية المترتبة عليه الى التعاونية العقارية خلال فترة تفوق ثلاثة أشهر ،
- عدم احترام أحكام النظام الذى تخضع له الملكية المشتركة التى يطمح لها والتى تهم التمتع بالسكن الذى يحتله واستعمال الاجزاء المشتركة .

المادة 16 : ترد المبالغ المكتتب بها فى حصص الاشتراك من قبل الشريك فى الحالة المنصوص عليها فى المادتين 14 و 15 أعلاه، فى أجل شهر ابتداء من تاريخ قرار الجمعية العامة وذلك مقابل سنده وخفض حصته من الخسائر فى حالة اثباتها من قبل هذه الجمعية العامة .

ان رد أو تسديد ما قدم عينا يتم حسب قيمته الاصلية .

ان التسديدات لا تشمل أى حصة من صندوق الاحتياط الذى يمكن وجوده وهى تخفض على شكل تعويضات عن فسخ العقد بمبلغ يساوى 5 ٪ من المقدار .

وهى تتم تبعا لموجودات التعاونية العقارية وحسب ترتيب الطلبات .

المادة 17 : يبقى الشريك مسؤولا طيلة 5 سنوات تجاه الشركاء الآخرين عن كل الالتزامات الموجودة وقت انسحابه أو وقت ابعاده وذلك في حدود الاحكام التي تنص على امكانية تصفية التعاونية العقارية .

ويفقد حقه من الاستفادة من الوعد بالمنح المبرم مع التعاونية العقارية .

الباب الرابع

رأسمال التعاونية العقارية ـ حصص الشركاء

المادة 18 : يكتتب في الرأسمال فور تأسيس التعاونية العقارية أو عند الانخراط فيها، على شكل حصص الاشتراك.

يكتتب في حصص الاشتراك اما نقدا واما بتقديم اشياء عينية مثل أراضي البناء وذلك في حدود احتياجات التعاونية العقارية.

وفي هذه الحالة فان نقل ملكية الاراضي المعنية لصالح التعاونية العقارية يرخص به خلافا لاحكام الامر رقم 74 ـ 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات .

ويحدد القانون الاساسي قيمة الرأسمال وأهمية حصص الاشتراك وكذا القيمة المقابلة للحصص العينية .

المادة 19 : يكون رأسمال الشركة قابلا للتغيير.

ويمكن أن ترفع قيمته بالاكتتاب في حصص يتم اما من قبل الشركاء واما بواسطة اعتماد شركاء جدد المنصوص عليه بموجب المادة 13 والمقرر من قبل الجمعية العامة غير العادية .

ويمكن خفضه من جراء اعادة الحصص بعد انسحاب أو أبعاد شركاء أو بمناسبة تخصيص مساكن للشركاء .

المادة 20 : ان حصص الاشتراك لا ينتج عنها ربح أو فائدة .

المادة 21 : تكون حصص الاشتراك أسمية. وتجسم بشهادة تحمل امضاء مفوضين اثنين من مجلس التسيير مدموغة بطابع التعاونية العقارية .

المادة 22 : ان حصص الاشتراك غير قابلة للتجزئة ولا تعترف التعاونية العقارية الا بمالك واحد لكل حصة. واذا كانت حصة واحدة ملكا لمالكين متعددين فعلى هؤلاء أن يكلفوا واحدا منهم بتمثيلهم أمام التعاونية .

المادة 23 : ان القيمة الاسمية الواحدة لحصص الاشتراك هي 100 دج على الاقل .

المادة 24 : ان الحصص المحدثة عند التأسيس والتي يمكن أن تحدث فيما بعد، تسدد حسب المخطط المنصوص عليه في المادة 29 أدناه والمؤشر عليه من قبل هيئة القرض والسلطة الادارية وسلطة المراقبة .

ولا يجوز بأي حال من الاحوال القيام برفع رأسمال الشركة وتسديد حصص الاشتراك ولو بصفة جزئية بواسطة ادخال احتياطات أو مساعدات .

ويجب على كل شريك أن يكتتب بعدد من الحصص مطابقة للسكن المعد له، وفي حالة قيام التعاونية العقارية بالبناء بورشها الخاصة واستعمالها لهذا الغرض اجورا خاصة بحرف البناء وكذلك عندما تسير في نظام البناء الذاتي يمكن ان تسدد حصص الاشتراك بقوة العمل الشخصي، المقدمة من قبل الشركاء للتعاونية في تحقيق الاشغال تكون فيها قيمة اليد العاملة محدودة جدا بالنسبة لما يتطلبه بناء مثل ذلك المسكن .

المادة 25 : ان بيع حصص الاشتراك المسددة كلية للغير لا يمكن ان يتم بدون موافقة مجموع الشركاء المصرح بها في الجمعية العامة بالاغلبية المطلقة .

وفي حالة الاستعجال يمكن الحصول على الموافقة بنفس الاغلبية لدى كل شريك بطلب من مجلس التسيير .

ويثبت بيع حصص الاشتراك بواسطة عقد محرر امام موثق ترسل نسخة منه حتما من قبل مصلحة التوثيق المكلفة بتحريره، الى التعاونية العقارية التي تعد فورا تعاقدا بالايجار والتخصيص الى المشترى المتنازل له.

ولا يجوز ان يتم اى بيع بمبلغ يفوق القيمة الاسمية للحصة المباعة .

المادة 26 : ان الحقوق المتصلة بحصة الاشتراك ، تتبعها مهما كان الشخص الذى تؤول اليه. ويترتب عند امتلاك حصة الاشتراك الخضوع للقانون الاساسي وللقرارات التنظيمية المتخذة من قبل هيئات التعاونية العقارية .

المادة 27 : لا يحق لورثاء أو مديني الشريك لاى عذر كان أن يستحصلوا على حق وضع الاختام على أملاك ووثائق التعاونية العقارية أو التدخل بأى كيفية كانت في أعمال التسيير .

وعليهم في ممارسة حقوقهم الرجوع الى الجرد وقرارات الشركاء.

الباب الخامس

الهدف ـ الطرق والوسائل

الفصل الاول

البرامج

المادة 28 : يضع مجلس التسيير في متناول الشركاء كل الوثائق التي تتضمن الوصف والتقدير قصد اثارة اختيارهم لمسكن محدد بكيانه وموقعه في العمارة. ويمكن الاقتراح على الشركاء امكانيات اقتصادية قابلة للتحقيق خصوصا على مستوى انهاء المساكن أو بالعكس امكانيات التحسين .

المادة 29 : يقدم مجلس التسيير الى الجمعية العامة والسلطة الادارية للمراقبة، البرنامج النهائي ومخطط التمويل للمصادقة عليهما مع بيان الأهمية والفترة وكيفيات الدفوعات الاجمالية لكل شريك .

الفصل الثاني

تنفيذ الاشغال

المادة 30 : تحدد الجمعية العامة كيفية تحقيق كل برنامج :

عندما تتعامل التعاونية العقارية مع مؤسسة تابعة للقطاع الخاص فتحدد اختيارها بعد الوضع فى منافسة اجبارية عدة مؤسسات فى اطار التنظيم الجارى به العمل فيما يخص المناقصات .

المادة 31 : اذا توفرت لدى التعاونية العقارية الوسائل الخاصة بالانجاز يجب عليها أن تمتثل للاحكام المتعلقة بتشريع العمل .

وتستفيد من الاسعار المخصصة للنظام التعاونى فى كل عقودها الخاصة بشراء الادوات والمعدات .

ويمكن لها أن تشغل الشركاء فى الورش تحت نظام البناء الذاتى ويجب عليها فى المقابل أن تدفع اليهم كل حقوقهم .

الفصل الثالث
الايجار بالتخصيص

المادة 32 : يجب على كل شريك أن يشغل المسكن الذى اختاره، أو الذى عين له وحددت مميزاته وذلك بناء على رخصة مجلس التسيير .

وترفض رخصة السكن فى أى حال من الاحوال لهيئات القرض ولا سيما فى حالة حجز البناية من طرفها أو مصادرة هذه البناية بطلبها. وفى هذا الاحتمال يجب على شاغلى المساكن المعنيين دفع تعويضات عن السكن مساوية لثمن الايجار المعتاد دفعه فى مثل محل من نفس النوع ومن نفس الموقع .

المادة 33 : يخصص لكل شريك فور أدائه كل الالتزامات تجاه التعاونية العقارية، المسكن الذى اختاره أو حدد له .

وفى حالة انتهاء الاشغال قبل أن يسدد أحد الشركاء مجموع حصص الاشتراك الممثلة لسعر تكلفة المسكن، يبرم بينه وبين التعاونية العقارية عقد ايجار مع وعد بالتخصيص لفترة تنتهى فى نفس اليوم الذى تسدد فيه الحصص المتبقية .

المادة 34 : يحدد مجلس التسيير سعر كل مسكن ويعرض هذا السعر على الجمعية العامة غير العادية عند نهاية كل مسكن للموافقة عليه .

المادة 35 : ان الشقق أو المساكن المبنية أو المكتسبة من قبل التعاونية العقارية خصيصا للسكن بصفة رئيسية ودائمة من قبل الشركاء أو عائلاتهم، لا يمكن أن تكون موضوع عقد أو ايجار للغير من قبل الشركاء الا فى حالة رخصة صريحة من قبل مجلس التسيير وهذه الرخصة لا يمكن أن تسلم الا فى حالات محددة بالضبط من طرف السلطة الادارية للمراقبة وذلك بالرجوع الى الشروط العامة المنصوص عليها بموجب تنظيم الشركة فى الملكية .

المادة 36 : يجب على التعاونية العقارية أن تعقد لكل شريك مستفيد وتكتتب لصالحه فى تأمين عن الوفاة قصد التغطية فى حالة الوفاة، لكل التزامات الشركاء كما هى محددة فى التعاقد المبرم بين التعاونية والشريك .

المادة 37 : يترتب على وفاة أحد الشركاء تسديد كل التزاماته تجاه الشركة وكذا التخصيص النهائى عن طريق الارث لذوى حقوقه فى الاملاك والحقوق العقارية للمتوفى بعد تصفية مديونيته المحتملة للتعاونية العقارية وقت الوفاة وذلك بواسطة التأمين عن الحياة .

الباب السادس
الادارة – التسيير – المراقبة

المادة 38 : ان هيئات التسيير الخاصة بالتعاونية العقارية هى كما يلى :

– الجمعية العامة ،
– مجلس التسيير ،
– رئيس التعاونية المساعد عند الاقتضاء من قبل المدير ،

وهى مزودة من جهة أخرى بجهاز المراقبة : مندوب للحسابات .

الفصل الاول
الجمعية العامة

المادة 39 : تتكون الجمعية العامة من مجموع الشركاء وهى تمثل وتلزم عموما جميع الشركاء .

وليس لكل شريك حاضر أو ممثل الا صوت واحد فى الجمعية مهما كان عدد الحصص التى أكتتب فيها .

وفى حالة الانتخاب بالوكالة فان الشريك الموكل لا يتمتع الا بصوت واحد فضلا عن صوته .

المادة 40 : تجتمع الجمعية العامة فى دورة عادية مرتين فى السنة على الاقل .

وتحدد فترات اجتماعاتها بموجب القانون الاساسى النموذجى .

وتجتمع أيضا فى دورة غير عادية كل مرة يتطلب ذلك حسن سير التعاونية .

المادة 41 : تبلغ استدعاءات الاعضاء للجمعية العامة قبل 15 يوما على الاقل من تاريخ انعقاد الاجتماعات وذلك برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول وباعلان يدرج فى النشرة الرسمية للاعلانات القانونية مع لصق اعلان فى مقرى المجلس الشعبى البلدى والتعاونية العقارية وفى نفس الاجل .

المادة 42 : ترأس الجمعية العامة والجمعية العامة غير العادية من قبل رئيس مجلس التسيير وعند غيابه من قبل مسير يعينه مجلس التسيير .

يساعد الرئيس مسيران. اذا لم يكن للتعاونية مدير يعين المسيران كاتبا يمكن أن يكون من غير الشركاء .

يجب أن ترسل الاقتراحات التى تطرح على الجمعية العامة الى مجلس التسيير قبل شهر من تاريخ الاجتماع .

ان الاقتراحات التى تحرز على امضاء سدس الشركاء على الاقل، تدرج حتما فى جدول الاعمال .

ولا تجوز المداولة فى أى شىء آخر الا اذا سجل فى جدول الاعمال أثناء الاجتماع المشار اليه أعلاه .

المادة 43 : يجب، لتمكين الجمعية العامة العادية من التداول بكيفية صحيحة أن يكون عدد الشركاء الحاضرين أو الممثلين مساويا على الاقل لنصف الشركاء، واذا لم يبلغ النصاب تجتمع الجمعية مرة أخرى فى غضون الشهر الذى يلى الاجتماع الاول.

وتتداول الجمعية الثانية مهما كان عدد الاعضاء الحاضرين.

وتتخذ قرارات الجمعية العادية بالاغلبية البسيطة للاصوات .

المادة 44 : تستمع الجمعية العامة الى تقرير مجلس التسيير ومندوب الحسابات .

وتتداول الجمعية العامة العادية حول الموافقة على الحسابات وتعين أو تبعد أو تعيد انتخاب المسيرين فى اقتراع سرى، وعند الاقتضاء تعين وتطرد مدير التعاونيات وتعين بالاقتراع السرى مندوب الحسابات .

ويمكن لها ان تخول لمجلس التسيير سلطات اضافية .

كما يمكن لها ان ترفع معدل المساهمة فى المصاريف العامة التى توضع على عاتق الشركاء .

فهى تسلم للمجلس الشعبى البلدى لمركز التعاونية العقارية بواسطة رئيسها، كل الوثائق والحسابات الختامية التى ينص عليها القانون الاساسى .

وبصفة عامة تعطى رأيها حول كل مصالح التعاونية.

المادة 45 : تستدعى الجمعية العامة غير العادية للانعقاد حسب جدول أعمال محدود بمبادرة من السلطة الادارية للمراقبة ومن مجلس التسيير ومندوب الحسابات ومن ثلث أعضاء التعاونية العقارية على الاقل ويمكن أن تتداول الجمعية العامة غير العادية بصفة صحيحة اذا حضر ثلثا أعضاء التعاونية.

واذا لم يبلغ النصاب تجتمع جمعية غير عادية جديدة خلال الشهر التالى . وتجتمع هذه الجمعية غير العادية الثانية اذا حضر نصف الشركاء . ولا يشترط أى نصاب بالنسبة للاجتماع الثالث. وتتخذ قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثى الاصوات .

المادة 46 : ان الجمعية العامة غير العادية تفحص كل مسألة تجعل وجود وسير التعاونية العقارية فى خطر .

فهى تتداول على الخصوص حول تعديل القانون الاساسى والمصادقة على برامج البناء وأسعار التكلفة للمساكن والموافقة على انسحاب الشركاء وقبول أعضاء جدد وكذا تفويض سلطاتها لمجلس التسيير قصد التصريح بابعاد الشركاء .

فيمكن للجمعية العامة غير العادية ان تقرر اما مد عمل التعاونية العقارية الى ما بعد الاجل المحدد واما حلها قبل هذا الاجل وادماجها فى تعاونية واحدة أو تعاونيات متعددة واقعة فى نفس البلدية او انخراطها فى الاتحاد المنصوص عليه فى المادة 92 ادناه .

المادة 47 : يمكن أن يحضر فى اجتماعات الجمعية العامة بصوت استشارى الاشخاص الآتية أسماؤهم :

- مدير التعاونية ،
- ممثل عن المجلس الشعبى البلدى ،
- كل شخص يعد حضوره نافعا حسب المسائل المسجلة فى جدول الاعمال .

المادة 48 : تثبت مداولات الجمعيات العامة بمحاضر مرقمة وموقعة من قبل الرئيس وكاتب الجلسة وتدعم بأوراق حضور الشركاء وموقعة بصفة انتظامية من طرف هؤلاء . تصدق وتوقع نسخ أو مستخرجات هذه المداولات من قبل مسيرين احدهما عضو فى مكتب جمعية الشركاء العامة .

ويمكن لكل شريك، فى كل فترة من فترات السنة أن يطلع أو يأخذ نسخا من كل الوثائق التى طرحت على الجمعيات العامة ومن المحاضر الخاصة بها، وذلك فى مركز التعاونية العقارية سواء كان بذاته أو بواسطة وكيل .

الفصل الثانى
مجلس التسيير

المادة 49 : تسير وتدار التعاونية من قبل مسيرين يكونون مجلس التسيير الذى يحدد تبعا لعدد شركاء التعاونية العقارية :

الى غاية 25 شريك : 5 مسيرين، من 26 الى 100 : 7 مسيرين، أكثر من مائة (100) : 9 مسيرين .

ينتخب مجلس التسيير لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد كل سنة من قبل الجمعية العامة طبقا للقانون الاساسى النموذجى .

واذا لم يكن لدى التعاونية العقارية مجلس للتسيير تتولى جمعيتها العامة سلطات هذه الهيئة .

المادة 50 : تمارس مهام المسيرين بصفة مجانية الا أنه يمكن تخصيص تعويضات عن النفقات التى استلزمتها ممارسة هذه المهام من قبل الجمعية العامة. ولا يمكن أن تغطى التعويضات سوى نفقات التنقل المصروفة فى ممارسة مهامهم طبقا للمعايير المصادق عليها من قبل السلطة الادارية للمراقبة .

المادة 51 : يجب أن تتوفر فى المسيرين الشروط التالية :

- أن يكونوا شركاء فى التعاونية العقارية ،
- أن تكون لهم الجنسية الجزائرية ،
- أن يكونوا راشدين ،
- أن يقيموا فعلا فى نطاق التعاونية ،
- ألا يكونوا مساهمين فى أى شركة من طبيعتها أن تعكر استقلالهم،
- أن لا يكونوا محكوما عليهم بجناية أو جنحة خاضعة للقانون العام أو بمخالفة للتشريع الاقتصادى والتجارى.

وفضلا عن ذلك لا يمكن أن تكون بين المسيرين صلة قرابة بين الاصول أو الحواشى حتى الدرجة الرابعة .

المادة 52 : اذا كانت التعاونية العقارية تشغل أكثر من تسعة أجراء دائمين ، يشارك مندوبان عن العمال فى اجتماعات مجلس التسيير بصوت تداولى •

المادة 53 : يمكن أن يحضر اجتماعات مجلس التسيير نفس العضوين المشار اليهما فى المادة 47 أعلاه بصوت استشارى •

المادة 54 : يجتمع مجلس التسيير مرة على الاقل فى كل شهر بناء على استدعاء من رئيس التعاونية •

ويجب أن يستدعى المجلس للانعقاد كلما طلب ذلك ثلث أعضائه •

المادة 55 : تتخذ قرارات مجلس التسيير بحضور نصف أعضائه على الاقل بدون أن يقل عددهم عن ثلاثة وبأغلبية أصوات الحاضرين •

وفى حالة تساوى الاعضاء يرجح صوت الرئيس، ولا يجوز لاى كان أن ينتخب بالوكالة فى مجلس التسيير •

المادة 56 : تثبت مداولات مجلس التسيير فى محاضر يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة ويحتفظ بها فى مركز التعاونية العقارية •

تصدق وتوقع نسخ ومستخرجات المداولات والحسابات الختامية من قبل مسيرين احدهما عضو فى المكتب •

المادة 57 : تكون لمجلس التسيير سلطات التسيير والادارة التى لم تخصص صراحة الى الجمعية العامة والى رئيس التعاونية العقارية واذا اقتضى الامر للمدير •

ويجوز لمجلس التسيير على الخصوص، فى اطار الهدف الاجتماعى، أن يقوم بمايلى :

- شراء كل عقار،
- القيام بكل بناية أو تهيئة وابرام كل الصفقات والعقود،
- ابرام كل اتفاقيات الجوار أو تأسيس كل الارتفاقات ،
- ابرام كل عقود الايجار ولاسيما منح ايجارات مع وعد بالتخصيص، القيام بالتخصيصات ضمن الشروط المنصوص عليها فى المادة 75 ،
- القيام بكل الدفوعات، فتح كل حساب مصرفى أو بريدى للتعاونية ، احداث كل اذن بالتحويل وسندات مختلفة لسير هذه الحسابات ،
- ابرام كل الاقتراضات والعمل على تأمينها وعلى ملحقاتها وكذا كل الضمانات العقارية أو غيرها،
- اتخاذ كل الامتيازات والرهون العقارية ،
- القيام بكل امتلاك أو تصرف فى الاملاك أو فى الحقوق العقارية لفائدة المصالح أو الجماعات العمومية قصد التموين بالماء والغاز والكهرباء وكذا المشاركة بالفاصل والارتفاقات اللازمة لتحقيق مجموع المساكن ،
- اعداد نظام الملكية المشتركة حسب النموذج القانونى، وكذا النظام الداخلى الذى يقدم لموافقة الجمعية العامة،
- الاعلان عن ابعاد كل شريك فى الحالات المنصوص عليها فى المادة 15 وذلك بناء على تفويض من الجمعية العامة غير العادية ،
- تحديد كيفيات تسديد حصص الاشتراك ،
- الاقتراح على الجمعية العامة غير العادية، رفع أو خفض الرأسمال من جراء الدخول فى التعاونية لمنخرطين جدد أو لانسحاب شركاء منها ،
- اتخاذ قرار استدعاء الجمعيات العامة وضبط جدول أعمال الاجتماعات ،
- انتخاب رئيس للتعاونية العقارية،
- وضع تقرير بالنشاط السنوى الذى يقدم للجمعية العامة المكلفة بفحص الحسابات والمصادقة عليها .

المادة 58 : يعد المسيرون مسؤولين بصفة فردية او جماعية، حسب الحالة تجاه التعاونية العقارية وتجاه الغير، عن المخالفات للاحكام التشريعية أو التنظيمية المطبقة على التعاونيات أو على المخالفات للقانون الاساسى أو الاخطاء المرتكبة فى التسيير .

ويمكن أن يكونوا مسؤولين مسؤولية جزائية طبقا للاحكام المنصوص عليها فى المادة 20 من الامر رقم 72 - 23 المؤرخ فى 25 ربيع الثانى عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 المشار اليه اعلاه•

المادة 59 : يعين مجلس التسيير كل سنة من بين اعضائه ، مكتبا مكونا من رئيس ومن نائب رئيس وكاتب •

كما يعين أمين الخزينة من بين أعضائه أم لا ويمكن ألا يكون شريكا فى التعاونية العقارية •

الفصل الثالث

رئيس التعاونية العقارية

المادة 60 : ينتخب رئيس التعاونية العقارية لمدة عام قابل للتجديد من قبل مجلس التسيير ، اذا كان موجودا من بين أعضائه بالاقتراع السرى. وينتخب من بين الجمعية العامة اذا لم يكن للتعاونية مجلس تسيير •

المادة 61 : ان رئيس التعاونية العقارية هو الذى يدعو الى كل اجتماعات الجمعيات العامة ومجلس التسيير ويرأس مداولاتها •

فهو يسهر على تنفيذ المداولات ويدير مكتب المجلس .

المادة 62 : يمثل الرئيس التعاونية العقارية امام القضاء وفى كل الاعمال الخاصة بنشاطاتها المدنية وكذا أمام السلطات والهيئات الخارجة عن التعاونية .

وعليه ان يسلم كل سنة للمجلس الشعبى البلدى لمقر التعاونية ما يلى :

- نسخة من تقرير مجلس التسيير ،

نسخة من الحساب الختامى وحسابات الاستغلال العامة وحساب الارباح والخسائر ،

ـ نسخة من محضر مداولات الجمعية العامة التى قامت بفحص الحسابات .

ويسهر على تقديم تقرير سنوى من قبل مندوب الحسابات وذلك طبقا للمادة 68 ادناه .

الفصل الرابع
المدير

المادة 63 : اذا اصبحت التعاونية العقارية فى وضع لا يستطيع فيه رئيسها أن يقوم وحده بمهام الادارة فله الحق اذ ذاك أن يطلب مساعدة مدير يعين من الجمعية العامة العادية التى تحدد اختصاصاته ومرتبه .

المادة 64 : يجب أن يختار مدير التعاونية العقارية الذى يمكن أن يكون أجنبيا عن التعاونية بناء على قائمة للتأهيل تعد من قبل السلطة الادارية للمراقبة .

المادة 65 : ان لمدير التعاونية العقارية مهمة التسيير العادى للتعاونية طبقا لقرارات مجلس التسيير .

ويمارس سلطته على مجموع العمال المأجورين اذا كانت للتعاونية امكانية استعمال مثل هؤلاء العمال .

يوقع وثائق الالتزام المالى والاذن بالدفع باشتراك مع رئيس التعاونية العقارية أو كل عضو آخر فى مجلس التسيير، معين لهذا الغرض من قبل هذا الاخير .

فمدير التعاونية العقارية اذا مسؤول عن المسك الحسن لكل وثائق المحاسبة .

فهو يضمن كتابة جلسات الجمعيات العامة ومجلس التسيير.

المادة 66 : تقرر الجمعية العامة العادية بناء على اقتراح رئيس التعاونية العقارية ابعاد المدير لخطأ جسيم .

الفصل الخامس
مندوب الحسابات

المادة 67 : يعين مندوب الحسابات لمدة سنتين، بالاقتراع السرى من قبل الجمعية العامة العادية .

واذا لم يؤد مندوب الحسابات مهمته كاملة أو اذا بقى المنصب شاغرا لاى سبب من الاسباب فان المجلس الشعبى البلدى يعين بصفة تلقائية ممثلا يكلف بالقيام بهذه المهمة الى أن يكون للجمعية العامة مندوب.

المادة 68 : يجب أن يكون مندوب الحسابات أجنبيا عن التعاونية ومختارا ضمن قائمة لخبراء معتمدين من قبل وزير المالية .

وتحدد التعويضات المقدمة اليه من قبل الجمعية العامة.

المادة 69 : لا يجوز أن يختار كمندوب للحسابات :

ـ القريب فى النسب أو صهر أو زوج أحد أعضاء مجلس التسيير أو مدير التعاونية العقارية ،

ـ شخص حكم عليه بسبب ارتكابه جناية أو جنحة اما لجهة الحق العام واما لمخالفة التشريع الاقتصادى أو التجارى .

المادة 70 : ان لمندوب الحسابات مهمة السهر على العمليات المالية ولا سيما فحص الدفاتر والصندوق والجرد والحساب الختامى للتعاونية العقارية .

ويعد تقريرا سنويا عن نشاط التعاونية يقدمه للجمعية العامة ولرئيس التعاونية وللمجلس الشعبى البلدى لمقر التعاونية والى الوالى المختص اقليميا والى المجلس الاعلى للتعاون العقارى الموجود لدى وزير الاشغال العمومية والبناء .

يمكن لمندوب الحسابات أن يستدعى الجمعية العامة فى حالة الاستعجال .

المادة 71 : يمكن انهاء مهام مندوب الحسابات بسبب ارتكابه خطأ جسيما، من قبل السلطة الادارية للمراقبة بناء على طلب الجمعية العامة العادية .

الباب السابع
أحكام مالية

المادة 72 : تبدأ السنة المالية فى أول يناير وتنتهى فى 31 ديسمبر. الا ان السنة المالية الاولى للتعاونية العقارية يجب أن تحدد فى القانون الاساسى .

المادة 73 : تمسك حسابات التعاونية العقارية على الشكل التجارى طبقا لاحكام الامر رقم 75 ـ 35 المؤرخ فى 17 ربيع الثانى عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتضمن مخطط المحاسبة العام والنصوص المتعلقة به .

المادة 74 : ان التزامات الشريك لا يجب أن تغطى أشغال البناء فحسب بل كذلك نفقات التسيير وتكاليف التعاونية العقارية ، كما سيحددها القانون الاساسى، وتراجع عند الاقتضاء من قبل الجمعية العامة .

المادة 75 : يتم التخصيص النهائى للمسكن لصالح الشريك الذى يصير مالكا له فور انتهاء الاشغال بموجب عقد موثق .

ولا يمكن أن يتم هذا التخصيص الا اذا ثبت أن الشريك قد وفى بالتزاماته التى هى كما يلى :

ـ مجموع الحصة الشخصية بما في ذلك السندات المكتتب فيها،

ـ مساهمته فى نفقات التسيير وتكاليف التعاونية العقارية كما هى مقررة من قبل الجمعية العامة ،

ـ وعند الاقتضاء حصص الاحتياط الخاصة بالملكية المشتركة والارباح المضافة ونفقات التوثيق والرهون، والنفقات والارباح الخاصة لكل قرض تكميلى من شأنه ان يطلب بواسطة وتحت ستار التعاونية، وكل هذا حسب الخصم المعد من قبل مجلس التسيير والمحدد من قبل الجمعية العامة .

المادة 76 : يتم التخصيص المؤجل للمسكن لصالح الشريك الذى لم يوف وقت شغل المسكن مجموع تعهداته كما هى محددة فى المادة 75 أعلاه .

ويحتفظ الشريك بصفة المستأجر الى غاية التخصيص النهائي المقرر بموجب عقد موثق ويجب عليه أن يستمر في دفع الاقساط الشهرية المنصوص عليها في التعاقد الموقع مع التعاونية بما في ذلك مشاركته في نفقات التسيير و في النفقات التكميلية التي صارت ضرورية لضمان موازنة تسيير التعاونية العقارية .

المادة 77 : ان المدفوعات المتأخرة يمكن أن ينجر عنها ابتداء من تاريخ استحقاقها تقديم تعويضات لصالح التعاونية العقارية يحدد معدلها بموجب القانون الاساسي .

وفضلا عن ذلك عندما يتعدى التأخير ستة أشهر يمكن لمجلس التسيير بناء على مجرد انذار بقي بدون جدوى، أن يصرح بابعاد الشريك المتخلف عن الدفع وذلك في حدود التفويض الذي منح له لهذا الغرض من قبل الجمعية العامة غير العادية ضمن اطار المادة 46 أعلاه .

الا أن الشريك المستفيد الذي يصير عاجزا عن الوفاء بالتزاماته لسبب خارج عن طاقته، يمكن له بعد موافقة مجلس التسيير أن يبيع حصصه ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه وكذا كل حقوقه شريطة بأن يتعهد المشترى على حسابه بموجب عقد مع التعاونية العقارية ملائم لوضعيته الشخصية، بكل التزامات البائع تجاه التعاونية .

المادة 78 : ان سعر الفائدة المطلوب للشركاء ومدة استهلاك القرض الممنوح يماثلان ما تتحمله التعاونية العقارية فيما يخص القروض المطابقة التي من الممكن أن تبرمها .

المادة 79 : لكل شريك الحق في أن يقوم بدفعات اضافية زائدة عن الحد الادنى المنصوص عليه في العقد وذلك قصد الاسراع في تسديد حصص الاشتراك .

وتسجل هذه الدفعات المعجلة في حساب الشريك بدون أن تفتح له الحق في منح فائدة دائنة. وتخصم المبالغ المقابلة لاستهلاك القرض المبرم من الاقساط المستحقة ويعاد دفعها فورا من قبل التعاونية العقارية الى مؤسسة مالية للقرض .

الباب الثامن
نظام الملكية المشتركة

المادة 80 : يتم قبل تخصيص المساكن، التوقيع على نظام اتفاقي للملكية المشتركة يبين ما يلي :

- البنايات أو اجزاء البنايات التي ستصير خاصة والتي ستبقى مشتركة ،
- حقوق والتزامات المالكين الشركاء سواء فيما يخص الاشياء التي ستكون ملكية خاصة لكل واحد أو التي ستبقى ملكية مشتركة ،
- وضع تقييدات لاستعمال المساكن في الحدود التي قدمها مجلس التسيير قبل فتح الورشة ،
- القواعد المتعلقة بادارة الاجزاء المشتركة ،
- المساهمة في مختلف التكاليف ،
- كيفية تسوية الخلافات التي قد تنشأ بين المشتركين في الملكية .

المادة 81 : ان نظام الملكية المشتركة المطابق للنموذج المقرر بموجب القانون المعمول به في هذا الميدان وحسب القانون الاساسي للتعاونية المحدد بموجب المواد من 743 الى 772 من القانون المدني يصادق عليه بناء على اقتراح مجلس التسيير، من قبل جمعية خاصة تجمع الشركاء الحائزين للمساكن التي ينطبق عليها هذا النظام، وتستدعى هذه الجمعية الخاصة وتنعقد طبقا للقواعد المنصوص عليها في المواد 39 و 41 و 42 و 45 أعلاه .

المادة 82 : ينشر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية .

الباب التاسع
الحل والتصفية

المادة 83 : يمكن للسلطة الادارية للمراقبة أن تطلب اجتماع جمعية عامة غير عادية للشركاء ، في كل حالات عدم التأهيل وعدم وجود أو تعدى السلطة من قبل المسيرين والاخلال للاحكام القانونية أو أحكام القانون الاساسي أو تجاهل مصالح الشركاء ، واذا ثبت أن قرارات هذه الجمعية غير مجدية يتم حل مجلس التسيير وتعيين مجلس تسيير مؤقت .

ويكلف المجلس المؤقت لفترة لا تتعدى سنة بنفس السلطات التي يملكها مجلس التسيير السابق.

الا أن مجلس التسيير السابق يبقى مسؤولا طوال عامين، عن الاخطاء التي ارتكبها أثناء تسييره .

واذا لم يستقم تسيير التعاونية العقارية عند مرور هذا الاجل، يمكن تقرير سحب الاعتماد من قبل السلطة الادارية للمراقبة .

واذا وقع الحل من جراء سحب الاعتماد تكلف لجنة مؤلفة بالتساوي من ممثلي التعاونية وممثلي السلطة الادارية للمراقبة ، بالقيام بعمليات التصفية .

المادة 84 : يمكن أن يطرأ الحل المعجل في الاحوال المنصوص عليها في القانون الاساسي النموذجي .

واذا طرأ حل معجل قبل الاستهلاك الكامل لرأسمال الشركة والتخصص النهائي لكل المساكن يسند انهاء العمليات الجارية الى مصف واحد أو أكثر لا يكون تعيينهم من قبل الجمعية العامة غير العادية نهائيا الا بعد موافقة السلطة الادارية للمراقبة .

واذا لم تتمكن الجمعية العامة غير العادية من الاختيار حول هذا التعيين تعين السلطة الادارية للمراقبة بنفسها مصفين .

المادة 85 : ان الجمعية العامة غير العادية تنظم بناء على اقتراح مجلس التسيير كيفية التصفية وتعيين مصف أو أكثر

تحدد سلطاتهم وذلك عند انتهاء أجل بقاء التعاونية المنصوص عليه فى القانون الاساسى .

المادة 86 : ان الاصول المتبقية فى حالة التصفية بعد زوال الخصوم وتسديد رأسمال التعاونية المحرر، تؤول حسب الاحوال بناء على قرار اللجنة المتساوية الاعضاء المنصوص عليها فى المادة 81 أعلاه، أو الجمعية العامة غير العادية الى تعاونية عقارية أخرى أو الى الصندوق الوطنى للتعاون العقارى .

المادة 87 : يكون الشركاء مسؤولين فى حالة ما اذا نتج عن التصفية خسارة فى الاصول عن تسديد الديون التى عقدتها التعاونية بالتناسب مع مساهمتهم فى رأسمال الشركة وضمن الشروط المنصوص عليها فى المادة 23 من الامر رقم 72 – 32 المؤرخ فى 25 ربيع الثانى عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 المشار اليه أعلاه .

المادة 88 : يكون المجلس الاعلى للتعاون العقارى المنصوص عليه فى المادة 91 أدناه على علم بكل التعديلات الطارئة على القانون الاساسى للتعاونيات العقارية وعن أعمال الحل أو التصفية .

الباب العاشر
أحكام مختلفة

المادة 89 : توضع التعاونية العقارية تحت مراقبة المجلس الشعبى البلدى الذى يتبع لها مركزها ويراقبها فى المجال التقنى والمحاسبى والقانونى .

وللمجلس الشعبى البلدى فى هذا الصدد السلطات التالية :

- يقدم اعتماده للتعاونية العقارية بعد التحقق من مشروعية القانون الاساسى التأسيسى ،
- يؤشر على مخطط تمويل برامج البناء للتعاونية ،
- يستدعى الجمعيات العامة غير العادية،
- يبعث بممثله الى الجمعية العامة بصوت استشارى ،
- يعد قائمة تأهيل مديرى التعاونية العقارية ان اقتضى الامر ،
- يعين بصفة تلقائية مندوبا لحسابات التعاونية فى حالة شغور هذا المنصب ،
- ينهى مهام كل من المدير ومندوب الحسابات وذلك بناء على طلب الجمعية العامة العادية،
- يتلقى ويفحص كل التقارير والحسابات الختامية وحسابات التعاونية المنصوص عليها بموجب القانون الاساسى ،
- يمكن له أن يحل مجلس التسيير بسبب خطأ جسيم من المسيرين، وتعيين مجلس تسيير مؤقت،
- يمكن له سحب الاعتماد من التعاونية وتعيين لجنة للتصفية ،
- يوافق على تعيين المصفين فى حالة حل معجل تختارهم الجمعية العامة غير العادية واذا اقتضى الامر يعينهم هو بنفسه .

وبصفة عامة يخول للمجلس الشعبى البلدى مهمة التوجيه والحراسة والمراقبة الدائمة للتسيير وادارة التعاونيات العقارية.

المادة 90 : يبعث رئيس المجلس الشعبى البلدى فى نهاية كل سنة مالية الى الوالى تقريرا يستعرض فيه تطور ومراقبة نشاط التعاونيات العقارية الموجودة فى البلدية .

ويبلغ هذا التقرير مصحوبا عند الاقتضاء بملاحظات الوالى الى وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية .

المادة 91 : يجتمع مجلس اعلى للتعاونية العقارية بجانب وزير الاشغال العمومية والبناء ويضم مختلف المصالح والمؤسسات التى لها ان تتعرف على مشاكل السكن .

ويستشار هذا المجلس حول كل المسائل ذات المنفعة العامة المتعلقة بالتعاون العقارى ولا سيما حول التنظيمات التى يجب اعدادها لتطبيق هذا الامر .

ويفحص المجلس ويبدى رأيه حول الطلبات المقيدة من قبل التعاونية العقارية والتى لم تحصل بها على الاعتماد .

يحدد مرسوم يصدر بناء على تقرير مشترك من وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ، تأليف واختصاصات هذا المجلس وكذا كيفيات تنظيمه وسيره .

المادة 92 : يمكن للتعاونيات العقارية أن تؤسس فيما بينها من أجل تسيير مصالحها المشتركة اتحادا للتعاون العقارى يحدد قانونه الاساسى بموجب مرسوم يصدر بناء على تقرير مشترك من وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء .

المادة 93 : ان الدولة تساعد على تنمية التعاونيات العقارية المعدة لتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصى وعائلى.

وتعفى التعاونيات العقارية على الخصوص فى اطار التنظيم المعمول به من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعى والتجارى .

وفضلا عن ذلك تستفيد العمليات التى تقوم بها التعاونيات العقارية واعضاؤها فى اطار تحقيق هدفها الاجتماعى من تخفيف جبائى نوعى وهذا نظرا لكون التعاونيات ليس لها هدف تحقيق ارباح .

المادة 94 : يجب على التعاونيات العقارية ان تنسق قانونها الاساسى مع احكام هذا الامر والنصوص المتخذة لتطبيقه فى أجل عام واحد يلى النشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، للقرارات المحددة للقانون الاساسى النموذجى المنصوص عليه فى المادة 4 اعلاه .

المادة 95 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا الامر .

المادة 96 : ينشر هذا الامر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

وحرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 .

هوارى بومدين

أمر رقم 76 ـ 93 مؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية

باسم الشعب

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء

ـ بناء على تقرير مشترك من وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 65 ـ 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 67 ـ 24 المؤرخ فى 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967 والمتضمن القانون البلدى ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 69 ـ 38 المؤرخ فى 7 ربيع الاول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969 والمتضمن قانون الولاية،

ـ وبمقتضى الامر رقم 74 ـ 9 المؤرخ فى 6 محرم عام 1394 الموافق 30 يناير سنة 1974 والمتمم والمتضمن تعديل قانون الصفقات العمومية،

ـ وبمقتضى الامر رقم 74 ـ 63 المؤرخ في 19 جمادى الاولى عام 1394 الموافق 10 يونيو سنة 1974 والمتضمن احداث وتحديد القانون الاساسى لمكاتب الترقية والتسيير العقارى ،

ـ وبمقتضى المرسوم رقم 73 ـ 82 المؤرخ فى 4 جمادى الاولى عام 1393 الموافق 5 يونيو سنة 1973 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية ،

يأمر بمايلى :

الباب الاول

التسمية ـ الشخصية ـ المقر

المادة الاولى : تحدث فى كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع ادارى تسمى مكتب الترقية والتسيير العقارى باختصار (م.ت.ت.ع) يشمل اختصاصه مجموع تراب الولاية ويشار اليه بكلمة «مكتب» ويمكن بصفة استثنائية احداث مكاتب أخرى وفقا لاهمية حجم الاشغال الواجب انجازها .

المادة 2 : يتمتع المكتب بالشخصية المدنية والاستقلال المالى .

يحدد مركز المكتب بعاصمة الولاية .

الباب الثانى

الهدف

المادة 3 : يكلف المكتب خصوصا بانجاز البرامج العمومية للسكن المخصص للايجار وذلك فى اطار اختصاصه الاقليمى وطبقا للمخطط الوطنى للتنمية .

وبهذه الصفة ينفذ المكتب مهمة بناء المساكن الخاصة للايجار الجماعية منها أو الفردية وملحقاتها وكذلك انجاز جميع المحلات اللازمة للحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجموعات السكنية المبنية .

المادة 4 : كما يؤهل المكتب بصفة مؤقتة وطبقا للاحكام التى تنظم الامتلاك الفردى للمساكن، للقيام بترقية عمليات السكن المخصصة للبيع وذلك تطبيقا لاحكام المرسوم رقم 73 ـ 82 المؤرخ فى 4 جمادى الاولى عام 1393 الموافق 5 يونيو سنة 1973 .

يتم عند الاقتضاء التنازل عن المجموعات العقارية المبنية لهذا الغرض من طرف المكتب بصفة اجمالية الى شركات عقارية متعاونة تتولى تقسيمها الى أجزاء ، تمنح للاستغلال أو ملكا لشركائها .

المادة 5 : يعقد المكتب مباشرة طبقا للنظام المعمول به جميع العقود والصفقات اللازمة لانجاز البناءات المسندة اليه وذلك فى حدود كلفة البناء المحدد من طرف وزير الاشغال العمومية والبناء والخاصة بصنف المساكن المطابق لذلك .

المادة 6 : يكلف المكتب فى اطار اختصاصاته الاقليمية بتنفيذ مجموع العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التى ينجزها، كما يمكن أن يعهد اليه بتسيير العقارات المخصصة للسكن أو الهادفة اليه والتابعة للدولة أو التى استفادت من مساعدة مالية من طرفها .

وبهذه الصفة يكلف المكتب خصوصا بالاختصاصات الآتية:

1 ـ ايجار المساكن وعند الاقتضاء ، المحلات المعدة للاسغلال المهنى أو التجارى أو للصناعة اليدوية والموجودة بالعقارات المشار اليها فى الفقرة أعلاه .

2 ـ تحصيل الايجارات والتكاليف ،

3 ـ مراقبة وصيانة العقارات والواحقها ،

4 ـ وضع جرد للعقارات التى يسيرها وضبط هذا الجرد يوميا، وكذلك مراقبة الوضعية القانونية لمستأجرى المساكن والمحلات الموجودة فى هذه العقارات.

المادة 7 : يكون المكتب، بصفته المسير للممتلكات العقارية الوطنية المخصصة للسكن، مجهزا بالوسائل اللازمة لتحقيق المراقبة وحسن التسيير وذلك وفقا لاهداف المخطط الوطنى للتنمية .

البـاب الثالث

الهيكل الاساسى – التسيير – السير

المادة 8 : يتولى ادارة المكتب مدير يعينـه الوالى بموجب قرار ويمكن أن يساعده مدير مساعد يعين بموجب قرار من الوالى بناء على اقتراح المدير •

المادة 9 : يتمتع مدير المكتب بالسلطات اللازمة للتسيير مع الاحتفاظ بالاحكام المتعلقة بسلطات الوصاية الممارسة من قبل الوالى •

ولهذا الغرض يمارس مدير المكتب :

- السلطة السلمية على جميع موظفى المكتب،
- وضع جداول التقديرات للنفقات والايرادات ،
- يأمر بصرف جميع النفقات ،
- وضع التقرير السنوى لنشاطات المكتب ،
- تقديم الحسابات السنـوية ،
- تمثيل المكتب أمام القضاء وفى جميع أعمال نشـاطـاته المدنية،
- اقتراح وتنفيذ برامج الانشطة الخاصـة بالمكتب وذلك طبقا لهدفـه •

المادة 10 : لا تنفذ الاعمال أو القرارات الخاصة بالمواضيـع الآتية الا بعد مصادقة الوالى :

- جدول التقديرات للنفقات والايرادات ،
- القـروض ،
- شراء وبيع أو كراء العقارات ،
- العقود والصفقات ،
- قبول الهبات والوصايا لفائدة المكتب •

المادة 11 : تحدد جداول مراجعة النقود بالنسبة لكل صنف من الخدمات سنويا خلال المصادقة على الميزانية•

المادة 12 : يوجه تقرير عام للنشاطات المتعلقـة بتسييـر المكتب خلال السنة المالية المنصرمة، والموضـوع من طـرف المدير، الى الوالى عند قفل كل سنة مالية•

كما يسلم الوالى بدوره نسخـة من هذا التقـرير مرفقـة بملاحظاته الى وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية•

المادة 13 : تنشأ عند الاقتضاء وحدات لامركزية داخل المكتب وذلك من اجل تسهيل ادارة الممتلكات العقارية الموضوعة تحت كفـالتـه•

وتتكون هذه الوحدات، ويحدد عددها بقرار من الوالى بعـد أخذ رأى مدير المكتب، على قاعدة أقليمية مطابقة لدائرة ادارية موجودة سابقا ووفقا لاهمية الاملاك المسيرة القائمة على تـراب المجموعة المحلية المحتفظ بها •

المادة 14 : نظرا لحجم أشغال الترقية الآيلة للمكتب يمكن ان يحتوى هذا الاخير علاوة على ذلك على وحدة تكلف بتحقيق تنفيذ أشغال اصلاح وصيانة العقارات المستثمرة •

المادة 15 : يدير كل وحدة، رئيس وحدة يعمل تحت سلطـة مدير المكتب •

يعين رئيس الوحدة بقرار من الوالى بناء على رأى مدير المكتب•

البـاب الرابع

الوصـاية والمراقبة

المادة 16 : تمارس الوصاية على المكتب من قبل الوالى الذى يعمل كمندوب للحكومة وكممثل مباشر ووحيد لكل من الوزراء•

المادة 17 : علاوة على الشروط المنصوص عليها فى المادة 11 أعلاه والمطلوبة من سلطة الوصاية، فان المصادقة على العقـود والقرارات الرئيسية التى تمس ادارة وتسيير المكتب، وكذلك سلطات الوصاية والمراقبة تتم ممارستها وفقـا للاحـكام التشريعية والتنظيمية المديرة للوصاية الادارية المتعلقـة بالمؤسسات العمومية للولاية .

المادة 18 : تخضع مشاريع المكتب فى ميدان الترقية العقارية الى المراقبة التقنية للمصالح المختصة للولاية ولهذه الغايـة يجب على المكتب أن يقدم لمصالـح المـراقبة التقنيـة هـذه جميع القرارات المتضمنة تعيين المهندسين المعماريين والتقنيين المكلفين بتصور وتتبع البرامج التى ينـوى انجازها للمصادقة عليها وعلى مختلف مراحـل الدراسـات المقدمة ضمن اطار هذه القرارات •

المادة 19 : يخضع المكتب الى مراقبة وزير المالية ووزيـر الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية .

تجرى المراقبة فى عين المكان باسم وزير المالية عن طريـق المراقبة المالية والموظفين المعينين من طرفه وكذلك باسم وزيـر الاشغال العمومية والبناء أو وزير الداخلية من طرف أعضاء مصالح التفتيش للوزارات المعنية وكذلك من موظفى أو أعوان الادارة المركزية الذين يعينهم الوزراء المعنيون .

البـاب الخـامس

أحـكام مـاليـة

المادة 20 : يقتنى المكتب لاجل القيام بنشاطاته حسابـا للتسيير وحسابا للاشغال •

المادة 21 : يتضمن حساب التسيير ما يلى :

1 – **بالنسبة للايرادات :**

- ايراد الايجارات ،
- ايراد التكاليف المتعلقة بالايجار ،
- ايراد الايجـارات الخاصة للاستهـلاك والمدفوعـة من المدينين العقاريين ،
- وعند الاقتضاء، مبلغ الاعانات الممنوحة للمكتب من طرف الدولة أو الجماعات العمومية .

2 ـ بالنسبة للمصاريف :

ـ مصاريف الموظفين والادوات اللازمة لتسيير المكتب ،

ـ المصاريف والتكاليف المختلفة المفروضة على صاحب العقارات والمتعلقة بالاملاك العقارية التى يديرهـا المكتب ،

ـ المبلغ المدفوع الى الخزينة من حصة ايراد الايجارات المقبوضة من طرف المكتب وهى الحصة العائدة للدولة،

ـ المبالغ المدفوعة الى الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط والى الخزينة فى اطار الاتفاقيات المبرمة والتى تساوى الحصة المأخوذة من ايراد الايجارات المقبوضة من طرف المكتب وهى الحصة العائدة لهيئة القرض المذكورة، وفقا لجدول الاستهلاك المقرر ،

ـ المصاريف المتعلقة بتكاليف الايجار ،

ـ مصاريف الاصلاح والصيانة العادية للعقارات .

المادة 22 : يتضمن حساب الاشغال ما يلى :

1 ـ بالنسبة للايرادات .

ـ القروض أو الاعانات المقدمة للمكتب لانجاز عمليات الترقية العقارية ،

ـ عند الاقتضاء القروض او الاعانات المقدمة لانجاز الاشغال المتعلقة بالاصلاحات الضخمة أو بتحسين العمارات المسيرة من طرف المكتب والمماثلة للاشغال الجديدة فى نظر هذه الاحكام ،

ـ حصص المساهمين فى العمليات المتعلقة بالامتلاك .

2 ـ بالنسبة للمصاريف :

ـ تكاليف الدراسات واكتساب وتجهيز الاراضى واشغال البناء المتعلقة بانجاز برنامج الترقية العقارية ،

ـ المبالغ اللازمة لانجاز الاشغال الخاصة بالاصلاحات الضخمة والتحسينات لترقية العقارات المستثمرة.

المادة 23 : ان جداول التقديرات السنوية للمكتب يهيئها مدير مكتب الترقية والتسيير العقارى ثم يقدمها الى الوالى للمصادقة عليها قبل أول نوفمبر السابق للسنة المالية التى تتعلق بها .

وتعتبر المصادقة مكتسبة بعد انقضاء اجل شهر ابتداء من تاريخ احالة جداول التقديرات السنوية الا في حالة معارضة الوالى أو التحفظ فى مصادقته على بعض الايرادات أو النفقات فقط :

وفى هذه الحالة يقدم المدير فى اجل عشرة ايام ابتداء من تاريخ تبليغ التحفظ مشروعا جديدا للمصادقة عليه طبقا للاجراءات المحددة فى الفقرة الاولى أعلاه .

وتعتبر المصادقة مكتسبة خلال العشرة أيام التى تلى تقديم الميزانية التقديرية السنوية الجديدة .

وفى حالة عدم المصادقة على جداول التقديرات السنوية فى أول السنة المالية، يمكن للمدير أن يستخدم النفقات اللازمة لتسيير ولتنفيذ التزاماته وذلك فى حدود الاعتمادات الممنوحة برسم السنة المالية المنصرمة، باستثناء المصاريف الغير المجددة .

المادة 24 : يسلم مدير المكتب الحسابات المالية المتعلقة بالسنة المالية المنصرمة مرفقة بالتقرير السنوى لنشاطات المكتب الى الوالى خلال الثلاثة الشهور الاولى التى تلى السنة المالية المذكورة كما يسلم الوالى بدوره ، التقرير وهذه الحسابات، مرفقة عند الاقتضاء بآرائه وملاحظاته الى وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية ووزير المالية، وكذلك الى كاتب الدولة للتخطيط .

المادة 25 : تمسك حسابات المكتب على الشكل التجارى وفقا لاحكام الامر رقم 75 ـ 35 المؤرخ فى 17 ربيع الثانى عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتضمن مخطط المحاسبة الوطنية والنصوص اللاحقة به .

وتمسك هذه الحسابات بالنسبة لكل سنة مالية تبتدىء فى أول يناير وتنتهى فى 31 ديسمبر من نفس السنة .

المادة 26 : يعهد بمسك الحسابات وادارة النقود الى عون محاسب يخضع لاحكام المرسوم رقم 65 ـ 259 المؤرخ فى 18 جمادى الثانية عام 1385 الموافق 14 أكتوبر سنة 1965 والمحددة بموجبه التزامات المحاسبين ومسؤولياتهم، كما يعين هذا المحاسب وفقا لاحكام المادة 3 من المرسوم رقم 65 ـ 260 المؤرخ فى 18 جمادى الثانية عام 1385 الموافق 14 أكتوبر سنة 1965 والمتضمن شروط تعيين المحاسبين العموميين .

الباب السادس
أحكام مختلفة

المادة 27 : تحدد كيفيات تطبيق هذا الامر بموجب مراسيم .

المادة 28 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا الامر وبالخصوص الامر رقم 74 ـ 63 المؤرخ فى 19 جمادى الاولى عام 1394 الموافق 10 يونيو سنة 1974 .

المادة 29 : ينشر هذا الامر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هوارى بومدين

أمر رقم 76 ـ 94 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتعلق بنظام الايجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقارى

باسم الشعب

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء ،

ـ بناء على التقرير المشترك لوزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 65 ـ 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 76 ـ 93 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية ،

ـ وبمقتضى المرسوم رقم 63 ـ 64 المؤرخ فى 18 فبراير سنة 1963 والمتضمن تحديد تعويض لشغل المحلات المخصصة للسكن أو العمل والآيلة ملكيتها للدولة وكذلك النصوص اللاحقة ،

يأمر بمايلى :

المادة الاولى : يحدد أيجار المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية أو المحلات التابعة لها أو لاملاك الدولة أو تلك التى حصلت على اعانة الدولة فى بنائها من طرف مصلحة التسيير التابعة لهذه الاملاك وذلك ضمن الشروط المنصوص عليها فى هذا الامر .

المادة 2 : لا تطبق هذه الاحكام على الايجارات الخاصة بالعقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة والتى تبقى خاضعة للتشريع الجارى به العمل الخاص بها .

المادة 3 : يساوى ايجار أى محل كما هو محدد فى المادة الاولى أعلاه، حاصل المساحة المصححة المحسوبة وفقا للكيفيات المحددة فى المادة 4، ومضروبا بالسعر الاساسى للمتر المربع المطابق لصنف المحل المذكور.

المادة 4 : يحصل على المساحة المصححة لمحل ما باضافة تصحيحات على المساحة الحقيقية للحجرات المعدة للسكن وبقية اجزاء المحل والتى يحدد معدلها بموجب مرسوم يتخذ بناء على تقرير من وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية .

وعلاوة على اختلاف المساحة، تحدد بموجب هذا النص التصحيحات المطبقة على مجموع المحل مع الاخذ بعين الاعتبار اختلاف الموقع والتجهيز والرفاهية من مسكن لآخر .

المادة 5 : تصنف المحلات المشار اليها فى المادة الاولى حسب اختصاصاتها التقنية الى أصناف ستحدد بموجب المرسوم المذكور .

المادة 6 : يتم تحديد سعر المتر المربع للمساحة المصححة المطابق لكل صنف من الاصناف المحددة ضمن الشروط المشار اليها أعلاه كلما اقتضى الامر ذلك، وفقا لارتفاع أسعار تكلفة البناء ولمعدلات الايرادات والاجور بموجب مرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك صادر عن وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية .

المادة 7 : يحدد فى المرسوم المشار اليه فى المادة 4 أعلاه ايجار الملحقات من أى نوع كانت والتابعة للمحلات المحددة فى المادة الاولى .

كما تحدد مختلف أسعار المتر المربع وفقا للمنفعة الخاصة التى يحصل عليها الاجر من جراء استعماله لهذه الملحقات .

المادة 8 : يسرى مفعول الايجار المحسوب وفقا لهذه الاحكام ابتداء من تاريخ نشر مرسوم التطبيق المنصوص عليه فى المادة 4 أعلاه .

المادة 9 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا الامر .

المادة 10 : ينشر هذا الامر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هوارى بومدين

مراسيم، قرارات، مقررات

وزارة الاشغال العمومية والبناء

مرسوم رقم 76 - 143 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن انشاء مكاتب للترقية والتسيير العقارى للولاية

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء

- بناء على التقرير المشترك لوزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية ،

- وبمقتضى الامر رقم 65 - 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 69 المؤرخ فى 12 جمادى الثانية عام 1394 الموافق 2 يوليو سنة 1974 والمتعلق باصلاح التنظيم الاقليمى للولايات ،

- روبمقتضى الامر رقم 76 - 93 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط انشاء وتنظيم وتسيير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية ،

- وبمقتضى الاوامر من رقم 74 - 124 الى رقم 74 - 154 المؤرخة فى 22 جمادى الثانية عام 1394 الموافق 12 يوليو سنة 1974 والمتضمنة تحديد الحدود الاقليمية لولايات : أدرار، الاصنام، الاغواط، أم البواقى، باتنة، بجاية، بسكرة، بشار ، البليدة ، البويرة ، تامنراست ، تبسة ، تلمسان، تيارت، تيزى وزو، الجزائر، الجلفة، جيجل، سطيف، سعيدة، سكيكدة، سيدى بلعباس، عنابة، قالمة، قسنطينة، المدية، معسكر، ورقلة، وهران ،

يرسم ما يلى :

المادة الاولى : ينشأ مكتب للترقية والتسيير العقارى يدعى باختصار «م٠ت٠ت٠ع» لكل ولاية من الولايات وفقا للامر رقم 74 - 69 المؤرخ فى 12 جمادى الثانية عام 1394 الموافق 2 يوليو سنة 1794 المشار اليه أعلاه ولا سيما المادة 4 منه ٠

المادة 2 : يكون مقر كل من مراكز الترقية والتسيير العقارى للولاية فى المركز الرئيسى للولاية .

المادة 3 : يتصرف مكتب الترقية والتسيير العقارى من أجل القيام بهدفه، بمجموع أموال وحقوق والتزامات المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء الموجودة على اقليم الولاية ٠

المادة 4 : يمكن لمكاتب الترقية والتسيير العقارى للولايات القديمة، كالاصنام والاوراس (باتنة) الساورة (بشار)، تلمسان تيارت، تيزى وزو، الجزائر، سطيف، سعيدة، عنابة، قسنطينة، المدية، مستغانم، الواحات (ورقلة) وهران، أن تستمر فى تسيير أموالها المنقولة الى مكتب الترقية والتسيير العقارى للولاية المنشأة حديثا، وذلك خلال المدة اللازمة لتنصيب وتنظيم مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولايات الجديدة الآتى ذكرها : أدرار، الاغواط، أم البواقى، بجاية، بسكرة، البليدة، البويرة، تامنراست، تبسة، الجلفة، جيجل، قالمة، المسيلة، ومعسكر ٠

المادة 5 : تحدد كيفيات تطبيق المادة 4 أعلاه، بموجب قرار وزارى مشترك صادر عن وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية ووزير المالية ٠

المادة 6 : يكلف وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ٠

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 ٠

هوارى بومدين

مرسوم رقم 76 - 144 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء ،

- بناء على التقرير المشترك لوزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية ،

- وبمقتضى الامر رقم 65 - 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة ،

- وبمقتضى الامر رقم 73 - 29 المؤرخ فى 5 جمادى الثانية عام 1393 الموافق 5 يوليو سنة 1973، والمتضمن الغاء القانون رقم 62 - 157 المؤرخ فى 31 ديسمبر سنة 1962 والرامى الى التمديد، حتى اشعار آخر، لمفعول التشريع النافذ الى غاية 31 ديسمبر سنة 1962، ولاسيما التشريع والتنظيم المتعلق بالمساكن المعتدلة الكراء ،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 69 المؤرخ فى 12 جمادى الثانية عام 1394 الموافق 2 يوليو سنة 1974 والمتعلق باصلاح التنظيم الاقليمى للولايات ،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 93 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط

احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 59 المؤرخ فى 6 ذى الحجة عام 1387 الموافق 5 مارس سنة 1968 والمتضمن احداث مكتب عمومى للسكن المعتدل الكراء بسعيدة ونقل أموال المكتب العمومى الجهوى للسكن المعتدل الكراء لوهران والموجود على تراب ولاية سعيدة الى المكتب العمومى للسكن المعتدل الكراء لولاية سعيدة ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 418 المؤرخ فى 21 ربيع الاول عام 1388 الموافق 17 يونيو سنة 1967 والمتضمن انشاء مكتب عمومى للسكن المعتدل الكراء لباتنة ونقل أموال المكتب العمومى الجهوى للسكن المعتدل الكراء لقسنطينة والموجود على تراب ولاية باتنة الى المكتب العمومى للسكن المعتدل الكراء لولاية باتنة ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 437 المؤرخ فى 13 ربيع الثانى عام 1388 الموافق 9 يوليو سنة 1968 والمتضمن احداث مكتب عمومى للسكن المعتدل الكراء لولاية الاصنام ونقل أموال المكتب العمومى الجهوى للسكن المعتدل الكراء لولاية الجزائر والموجود على تراب ولاية الاصنام الى المكتب العمومى للسكن المعتدل الكراء لولاية الاصنام ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 438 المؤرخ فى 11 محرم عام 1388 الموافق 9 يوليو سنة 1968 والمتضمن احداث مكتب عمومى للسكن المعتدل الكراء لولاية سطيف ونقل أموال المكتب العمومى الجهوى للسكن المعتدل الكراء لولاية قسنطينة والموجود على تراب ولاية سطيف الى المكتب العمومى للسكن المعتدل الكراء لولاية سطيف ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 69 - 31 المؤرخ فى 17 ذى الحجة عام 1388 الموافق 6 مارس سنة 1969 والمتضمن انشاء المكتب العمومى للسكن المعتدل الكراء لولاية الواحات ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 143 المؤرخ فى 29 شوال عام 29 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن انشاء مكاتب للترقية والتسيير العقارى للولاية ،

- وبمقتضى المرسوم المتضمن القانون الاساسى الخاص للسكن المعتدل الكراء ،

يرسم مايلى :

المادة الاولى : تحل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء لمدن الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران وسيدى بلعباس وسكيكدة وقالمة .

المادة 2 : تحل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء لولايات الجزائر والاوراس (باتنة) وقسنطينة والاصنام والمدية ومستغانم والواحات (ورقلة) ووهران وسعيدة والساورة (بشار) وسطيف وتيارت وتيزى وزو وتلمسان .

المادة 3 : تطبيقا لاحكام المادتين الاولى والثانية أعلاه، ينقل مجموع الاموال وحقوق والتزامات المكاتب المعتدلة الكراء، على التوالى الى مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية المحدثة بموجب المرسوم رقم 76 - 143 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمشار اليه أعلاه، وفقا للكيفيات التى ستحدد بموجب قرار وزارى مشترك صادر عن وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية .

المادة 4 : يبقى الموظفون والاعوان الممارسون عملهم بالمكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء مسيرين بالاحكام الاساسية المطبقة على أسلاكهم فى اطار الانظمة الجديدة للترقية والتسيير العقارى .

المادة 5 : يكلف وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير الداخلية ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هوارى بومدين

مرسوم رقم 76 - 145 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن انشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقارى

باسم الشعب

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء

- بناء على التقرير المشترك لوزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء،

- وبمقتضى الامر رقم 65 - 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة ،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 24 المؤرخ فى 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير 1967 والمتضمن القانون البلدى ولا سيما المادة 157 منه ،

- وبمقتضى الامر رقم 69 - 38 المؤرخ فى 28 ربيع الاول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969 والمتضمن قانون الولاية،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 69 المؤرخ فى 12 جمادى الثانية عام 1394 الموافق 2 يوليو سنة 1974 والمتعلق باصلاح التنظيم الاقليمى للولايات ،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 93 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وتسيير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية ،

– وبمقتضى المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر واستأجر لمحل معد للسكن وتابع للقطاع العام ٠

يرسم ما يلى :

المادة الاولى : يتم منح المساكن الجديدة الخاصة بالايجار المبنية من قبل مكتب الترقية والتسيير العقارى للولاية بما فيها تلك الموجودة فى العقارات المؤجرة، والتابعة لها أو لاملاك الدولة او التى حصلت على اعانة الدولة من اجل بنائها، باستثناء العقارات المسيرة من طرف مصلحة املاك الدولة، ضمن الشروط المحددة بموجب هذا المرسوم٠

المادة 2 : تحدث على مستوى كل بلدية لجنة لمنح المساكن التابعة للقطاع العمومى المشار اليه فى المادة الاولى اعلاه ٠

المادة 3 : تحدث لجنة منح المساكن بموجب قرار صادر عن الوالى وتتضمن :

– رئيس المجلس الشعبى البلدى او ممثله رئيسا،
– المسؤول عن القسمة أو ممثله ،
– رئيس فرع الاشغال العمومية والبناء او ممثله،
– ممثلان عن البلدية، يختار الاول من بين أعضاء لجنة الشؤون الاجتماعية والثانى خارجا عن المجلس التنفيذى البلدى،
– ممثل عن الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط بصفة ملاحظ فى اهم المراكز الحضرية٠

المادة 4 : تنشأ لجنة منح المساكن بأهم المراكز الحضرية المقسمة اداريا الى بلديات لدى الوالى وهى تتكون من :

– الوالى أو ممثله رئيسا ،
– رئيس المجلس الشعبى البلدى وكذلك ممثل عن البلدية يختار من بين اعضاء لجنة الشؤون الاجتماعية لكل بلدية من البلديات المكونة للمدينة ،
– مسؤول عن التنظيم المحلى للحزب أو ممثله ،
– مدير التجهيزات الاساسية والتجهيزات للولاية او ممثله٠

المادة 5 : تحدد لجنة منح المساكن طبقا لنظام خاص بالمقاييس المترتب عنها منح هذه المساكن مع الاخذ بعين الاعتبار مايلى :

– الشروط المضرة بسلامة مسكن عائلة الطالب وصحتها ووقايتها، وخصوصا حالة عدم قابلية السكن بسبب عدم النظافة وفقدان الامن او عدم تخصيص المحلات للسكن، والحرمان من الاستفادة من تأجير مسكن منتزع من أجل المنفعة العمومية وكذلك تزايد السكان والاختلاط الذى يساعد على تقهقر الحياة العائلية، ومعاشرة المصابين بالامراض المعدية وعند الاقتضاء الحرمان من مسكن اطلاقا وضرورة الاقامة المستمرة بالفنادق،
– تحديد مجموع عدد الاشخاص الواجب اعادة اسكانهم وكذلك سن وجنس الاولاد وفقا لتكوين العائلة ،
– أقدمية الطلب ،
– مجاورة مكان العمل ،
– وضعية الطالب المغترب قصد اعادة ادماجه فى الاقتصاد الوطنى ،
– قدرة المترشح على القيام بالالتزامات المكلف بها كل مستأجر تابع للقطاع العمومى طبقا لاحكام المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمشار اليه اعلاه٠

المادة 6 : توضع قائمة لترتيب المترشحين من قبل لجنة منح المساكن مع الاخذ بعين الاعتبار للمادة 5 اعلاه ٠

المادة 7 : يتم تخصيص المساكن من قبل لجنة منح المساكن التى تجتمع بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الضرورة لذلك وفقا لعدد المساكن المتوفرة حسب نظام قائمة الترتيب المنصوص عليها فى المادة 6 اعلاه٠

المادة 8 : يعهد بكتابة لجنة منح المساكن الى المسؤول عن وحدة المكتب الذى يغطى اختصاصه الدائرة الاقليمية للبلدية المذكورة٠

ترسل الطلبات الى مقر المكتب او الوحدة٠ ويفتح باسم كل مترشح ملف يحتوى على جميع الوثائق اللازمة للجنة منح المساكن حتى تقوم بترتيب الطلبات وفقا للاحكام المنصوص عليها فى المادة 5 اعلاه٠

المادة 9 : ان الوثائق المكونة لملف طلب مسكن هى كالآتى :

– شهادة الحالة المدنية للطالب والاشخاص الواجب اعادة اسكانهم مع الاشارة ، انه لا يؤخذ بعين الاعتبار الا افراد عائلته الذين يعيشون تحت سقفه ،
– شهادة مصدقة تثبت العضوية فى جيش التحرير الوطنى او المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطنى عند الاقتضاء ،
– جميع الوثائق المصادق عليها والمتعلقة بالوضعية الشخصية لرب العائلة ،
– محاضر التحقيقات التى قام بها المكتب او الوحدة بالاتصال مع المصالح المعنية للصحة والشؤون الاجتماعية وكذلك البلدية المعنية، تبين اوضاع السكن الحالية لطالب المسكن وعائلته ٠

المادة 10 : بعد الاطلاع على الملفات المقدمة من قبل المكتب أو الوحدة تضع لجنة منح المساكن قائمة لترتيب المترشحين كل نصف سنة على الاقل ، ثم تشرع فى التوزيع وفقا لوفرة المساكن حسب آخر ترتيب وضعته .

المادة 11 : علاوة على ذلك تكلف لجان منح المساكن المحدثة بموجب هذا المرسوم بمنح المحلات التجارية أو محلات الصناعات التقليدية الموضوعة للتأجير من قبل المكاتب .

تمنح هذه المحلات للاشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يقومون بنشاط تجارى أو حرفى يتجاوب مع متطلبات المجموعة السكنية ٠

تخصص هذه المحلات للمترشحين المزايدين بالزيادة وفي حالة تساوى المزايدة تعطى الافضلية أولا للمترشحين الاعضاء فى حيش التحرير الوطنى او المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطنى، ثم الى الطالبين غير المالكين لمحل مخصص للتجارة أو الصناعة التقليدية أو الانتفاع به .

المادة 12 : توضع قوائم ترتيب المترشحين وكذلك محاضر كل جلسة للجنة خاصة بالتوزيع والتى تبين بالخصوص اسماء المترشحين المستفيدين وكذلك اسماء من رفضت طلباتهم مع اسباب الرفض باختصار في نسختين.

تقدم نسخة من الوثائق المشار اليها اعلاه الى رئيس الدائرة المختص اقليميا للمصادقة عليها او الى الوالى المعنى اذا كانت هذه النسخة صادرة عن اللجنة المنشأة ضمن الشروط المنصوص عليها فى المادة 4 اعلاه ، اما النسخة الثانية فيحتفظ بها لدى كتابة اللجنة .

تعد المصادقة مكتسبة وقائمة المستفيدين مضبوطة نهائيا بعد انتهاء اجل 8 ايام كاملة ابتداء من تاريخ استلام المصالح الادارية المختصة الوثائق التى يقتضى المصادقة عليها .

المادة 13 : يكلف وزير الداخلية ووزيرالاشغال العمومية والبناء ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هوارى بومدين

مرسوم رقم 76 ـ 146 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن النظام النموذجى للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة الى أجزاء

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء ،

ـ بناء على تقرير وزير العدل ، حامل الأختام ، ووزير الأشغال العمومية والبناء ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 65 ـ 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة ،

ـ وبمقتضى الأمر رقم 75 ـ 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى ولا سيما المادتين 743 و 772 منه المتعلقتين بالملكية الجماعية فى العقارات المبنية ،

ـ وبمقتضى الأمر رقم 76 ـ 92 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقارى ،

ـ وبمقتضى المرسوم رقم 73 ـ 82 المؤرخ فى 4 جمادى الأولى عام 1393 الموافق 5 يونيو سنة 1973 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية ،

يرسم ما يلى :

المادة الأولى : يسرى على مجموعات المالكين على أساس أجزاء العقارات المبنية أو المجموعات السكنية ، نظام للملكية مطابق للنظام النموذجى الملحق بهذا المرسوم .

المادة 2 : ان نظام الملكية الجماعية الموضوع وفقا للشكل الحقيقى من قبل الموثق وبصفته اتفاقية جماعية وضعت وفقا للاحكام التشريعية التى ينخرط فيها لزوما كل الملاكين الشركاء، يحدد القانون الاساسى الشخصى للمالكين الشركاء بتوضيح حقوق والتزامات كل واحد على مختلف العناصر المكونة للملكية المملوكة وفقا لتخصيصها ، وطابعها ، أو حالتها، كما يحدد القانون الاساسى للملكية المشتركة بوضع نظام ادارى جماعى للعقار المجزأ .

المادة 3 : ينتج نظام الملكية المشتركة الخاضع للنظام النموذجى للملكية المشتركة المرفق، خصوصا عن الحل الجزئى للتعاونيات العقارية المحدثة بموجب الأمر رقم 76 ـ 92 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 المشار اليه أعلاه .

المادة 4 : يطبق النظام عند الاقتضاء على العقارات الجماعية والمجموعات السكنية المباعة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقارى .

وفى هذه الحالة يقوم بمهام الوكيل المكتب المانح طوال المدة التى يبقى مالكا للمساكن فى المجموعة المباعة .

المادة 5 : يجب أن تخضع مجموعات المالكين الموجودين سابقا الى تعليمات المادة الأولى أعلاه .

يتضمن عند الاقتضاء النظام الجديد للملكية المشتركة الذى يسير مجموعات المالكين وفقا للنظام النموذجى للملكية الاحكام الانتقالية والاحكام الاخرى الضرورية .

المادة 6 : يكلف وزير العدل ، حامل الأختام ، ووزير الأشغال العمومية والبناء ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هوارى بومدين

الملحق

النظام النموذجى للملكية المشتركة

أمامى أنا ....

تم انشاء النظام التالى الذى يسود علاقات الجوار والملكية المشتركة للمالكين الشركاء فى المستقبل للمجموعة العقارية (أو العمارة) وذوى حقوقهم .

البـــــاب الأول
الهدف والاشهـــــار

المادة الأولى : يكون هذا النظام الاتفاقية الجماعية المعدة طبقا للقانون الأساسى للملكية المشتركة والمحدد بموجب المـــواد من 743 الى 772 من القانون المدنى ، وذلك بقصد :

- ايضاح الحالة الوصفية للمجموعة العقارية (أو العمارة) واثبات تخصيص الاماكن ،
- تحديد الأجزاء المانعة والمخصصة للاستعمال الاستثنائى لكل مالك شريك والأجزاء المشتركة المعدة للاستعمـــال الجماعى وشروط انتفاعها منها ،
- تحديد حقوق والتزامات المالـــكين الشركاء سواء كان بالنسبة للأشياء التى ستكون ملكا لهم وحارما لغيرهم أو الأشياء المشتركة فيما بينهم وكـــذلك طريقة تسوية الخلافات التى قد تنشأ فيما بينهم ،
- تنظيم ادارة المجموعة العقارية (أو العمارة) بقصد ضبطها على الوجه السليم وصيانتها ولا سيما تحديد مساهمة كل مالك شريك فى مختلف الأعباء المعدة لهذا الغرض .

المادة 2 : يخضع للقانون العام كل ما لم ينص عليه فى هذا النظام فى حالة انعدام أى قرار متخذ من الهيئات المعينة بعده تحت عنوان الباب الرابع وذلك بقصد تأمين ادارة المجمـــوعة العقارية (أو العمارة) .

المادة 3 : ينشر هذا النظام والتعديلات التى تلحق به فى المحافظة العقارية ويحتج بهما ابتداء من هذا التاريخ ضد ذوى الحق ولا سيما المالكين الشركاء .

ويجرى التسجيل بناء على طلب وكيل المجموعة أو العمارة (سنديك) واذا لم يوجد يقوم أحد المالكين الشركاء باتمام هذا الاجراء .

الباب الثانى
تعيين وتقسيم المجموعة العقارية (أو العمارة)

الفصـــــل الأول
التعيـــــين

المادة 4 : الحصر المساحى للحى (أو البناية) .

المادة 5 : تسمية الحى (أو البناية) .

المادة 6 : أصل ملكية الأراضى .

الفصـــل الثـــانى
تحديد الأجزاء المانعة والأجزاء المشتركة

القســم الأول
تحـــديد وتشكيل الأجزاء المانعة

المادة 7 : ان الأجزاء المانعة هى الأجزاء المملوكة بوجه التقسيم من طرف كل مالك شريك وتكون مخصصة لاستعماله فقط ، أى الأماكن الداخلة فى حصته مع جميع ملحقاتها .

المادة 8 : ان الأجزاء المانعة تدخل عـــلى وجه الخصوص ، بالنسبة لكل الأماكن المانعة والداخلـــة فى هيكل العمـــارة الجماعية ، فى الأشياء المدرجة بعده اذا وجدت :

1 – التبليط والبلاط والأرضيات وعلى العموم تلبيســـات البناء ،

2 – السقوف ، أى الألواح الخشبية المثبتة فيها وطلاءات الكلس التى تغطيها والنـــواتىء والفنون التزيينيـــة والزخرفية التى يمكن أن تزين بها السقـــوف وقطع النجارة التى يمكن أن تتناولها الزخرفة ،

3 – القواطع الداخلية مع أبوابها ،

4 – أبواب المساطح والمداخل الخاصة والشبابيك وأبواب النوافذ ومغالق النوافذ والمصاريع وشعريات الشبابيك والخيم القابلة للنقل وعواميد الدعم للشبابيك والشرف وتزجيج الشرف والأروقة الخارجية وكذلك قواعدها ،

5 – الطلاءات الداخلية للجـــدران الضخمة والقواطـــع الفاصلة ،

6 – الأنابيب والشبكات أو الخطوط الداخلية المخصصـــة للاستعمال الاستثنائى والمتعلق بالمـــكان لأجل توزيع الماء والغاز والكهرباء ولتفريغ الماء الوسخة والفضلات ..

7 – الأجهزة والصنابير والأقفال والملحقات التابعة لها ،

8 – التجهيزات الصحيـــة لحجر الحمـــامات والزينـــة والمراحيض ،

9 – الانشاءات المطبخية والخاصة بالبواليع ،

10 – التمديدات الفردية المتعلقة بالتدفئة والماء الساخـــن والموجودة ضمن المكان المانع ،

11 – الخزائن الحائطية وخزائن الثياب ،

12 – كل ما يتعلق بالتزيين الداخلى من تأطير وأعلى المواقد والمرايا والطلاء والتخشيب والصناديق ....

13 – كل ما هو داخل على العموم فى الاماكن ويكون مخصصا للاستعمال المانع بالنسبة لكل واحد .

المادة 9 : تعد مشتركة بين الشركاء المالكين من الجـــوار القواطع أو الجدران الفاصلة للأماكن المانعة وغير الداخلة فى هيكل البناء .

القســم الثـــانى
تحديد وتشكيل الأجزاء المشتركة

المادة 10 : ان الأجزاء المشتركة هى التى تـــكون مملوكة بالشيوع لمجموعة المالكين الشركاء ولكل منهم بالنسبة للنصيب المتعلق بكل حصة والتى تكون مخصصة لاستعمال أو انتفاع جميع المالكين الشركاء أو عدة شركاء منهم .

وان الأجزاء المشتركة تكون حسب كل حالة موزعة على ثلاثة أصناف :

الفقـرة الأولى
الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الأول

المادة 11 : ان الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الأول هي التي تخصص لاستعمال مجموعة المالكين الشركاء وهي تشتمل على ما يلي :

- تمام الأرض التي شيدت عليها المجموعة العقارية والمجموعة التابعة لها كما هو مذكور أدناه ولا سيما الأراضي المعدة كموقف للسيارات أو كحديقة ،
- الأفنية والطرق ،
- شبكة المزاريب وقنوات سيل المياه وشبكات ومجاري المياه والغاز والكهرباء والخاصة بمجموعة العمارات المتعلقة بها ،
- دار أو دور البوابين الموجودة في العمارة ،
- الأماكن الموجودة في العمارة والمعدة كمكتب والمخصصة لخدمات الادارة الخاصة بالمجموعة العقارية ،
- وعلى العموم جميع المنشآت ذات الصالح العام والمعدة للاستعمال المشترك لجميع العمارات .

الفقـرة الثانيـة
الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثاني

المادة 12 : تخصص الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثاني لاستعمال المالكين الشركاء في عمارة واحدة وهي تشتمل على ما يلي :

- الأسس وجدران الواجهة وحيطان السقف وهيكل بناء السقفيات أو الأرضيات (رضم والروافد والعوارض الخشبية) ، والجزء الأعلى من البناية والذي يكون سقفها وعلى العموم كل ما يشكل هيكل العمارة .
- زخارف الواجهات والشرفات والأروقة الخارجية والسطوح حتى ولو كانت مخصصة جزئيا أو كليا للاستعمال المانع بالنسبة لمالك شريك واحد (وذلك باستثناء الدرابزونات وقضبان الدعم لشبابيك والشرف والهياكل المزججة ومغالق الشبابيك ومصاريع النوافذ وشعريات الشبابيك المعدة كملكية مانعة) ،
- الاماكن والمساحات والخدمات المشتركة : الابواب والدهاليز ومجاوز الدخول والدروج ومجاوز الأروقة وأماكن الخدمات العامة وأماكن العدادات وصناديق الأقذار وسطوح الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك أبواب النوافذ والاطر المزججة الموجودة في الأجزاء المشتركة ، وبصفة عامة جميع المساحات والأروقة والمجاوز والأماكن غير المخصصة لواحد بمفرده وغير الداخلة في الأجزاء المشتركة العامة ،
- المواقد وعناصر التهوية : رؤوس المداخن والصناديق ومنافذ ومجاري الدخان وأنابيب التهوية للمطابخ ،
- شبكة القنوات : الانابيب وفتح التفريغ المباشر للمجاري والأنابيب وكذلك أنابيب سقوط المطر وجريان مياه الأمطار وفتح تفريغ الأقذار وأجهزتها المتعلقة بالتنظيف ،
- شبكة القنوات المتعلقة بسقوط وجريان المياه المنزلية وتفريغ المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات وأعمدة المياه الصاعدة والنازلة والغاز والكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب والشبكات الموجودة داخل الأماكن المانعة والمخصصة للاستعمال الاستثنائي لمالكي هذه الأماكن) ،
- المنافذ المبنية لهذه القنوات ،
- قنوات التوزيع الثانوية المعدة لخدمة البناية المعينة والمتصلة عند الاقتضاء بالتمديدات العامة للهاتف وكذلك الشبكات الرئيسية للمياه والغاز والكهرباء والتطهير والتفريغ المباشر للمجرى ،
- جميع الأجهزة والآلات وملحقاتها والمخصصة للمصلحة المشتركة في البناية وكذلك جميع الأثاثات والمنتفعات المنزلية المعدة لاحتياجات البناية في الاجزاء المشتركة : تمديدات الاضاءة وصناديق الرسائل وعلب الأقذار .

وأخيرا وعلى العموم جميع الأشياء والأجزاء غير المخصصة للاستعمال الاستثنائي والخاص لحصة من الملكية المشاعة أو الاشياء المصرح بأنها مشتركة بموجب القانون أو عرفا مع الاشارة زيادة على ذلك، بأن جميع المفردات المدرجة أعلاه غير داخلة تحت الحصر .

الفقـرة الثالثـة
الجزء المشترك التابع للصنف الثالث

المادة 13 : تتناول الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثالث المصاعد الكهربائية فقط وآلياتها وأقفاص المصاعد الكهربائية الموجودة في البناية .

الفصـل الثـالث
الكشف الوصفي والتقسيم بالحصص للمجموعة العقارية

القسـم الأول
الوصـف العـام

المادة 14 : ان المجموعة العقارية المعدة بصفة رئيسية للسكن والمنشأة والمهيأة على أرض تبلغ مساحتها .... مترا مربعا والمعينة أعلاه والمسماة كما ذكر أعلاه : ....

تشتمل على ما يلي :

I - .... هياكل عمارات السكن المنشأة على .... (الوصف التقني) عدد الطوابق والمساحة وملحقاتها التابعة للطريق .

- وصف الواجهة ، ....
- اسم العمارة (حسب مخطط الجملة) ،
- المداخل المخصصة للعمارات ، ....
- السقف ، ....

2 ـ محطة الضغط الزائـد ،
3 ـ محولة سونلغاز ،
4 ـ مساحات الوقوف ،
5 ـ طرق المواصلات ،
6 ـ شبكة المجاري .

القسم الثانى
تشكيل العمارات

المادة 15 : (مشتملات كل عمارة على أساس كل مستوى) .

I ـ العمارة .... منشـأة من طابق أرضى و .... طوابق ، وهى تشتمل على ما يلى :

فى الطابق الأرضى :
فى الطابق الأول :
فى الطابق الثانى :
فى الطابق الثالث :
. . . الخ .

القسم الثالث
التقسيم على أساس الحصص

المادة 16 : ان المجموعة العقارية موضوع هذا النظام ، مقسمة على حصص .

وكل حصة تشتمل على أجزاء مانعة ومعينة على أساس رقم الحصة والحصة المشاعة التابعة لكل من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة .

وتحدد الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لحصة واحدة .

وأن الحصة التابعة للأجزاء المشتركة الخاصة بقطعة واحدة تكون بنسبة المساحة المانعة والموزونة للقطعة بالنسبة لتلك المساحة التابعة لمجموعة القطع المعنية .

ويعبر عن هذه الحصص بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة للصنف الأول وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثانى والثالث .

وأن مجموعة العمارات المبنية حاليا مقسمة على .... قطع منها .... قطع لأجل الشقق و .... قطع لأجل الأماكن التجارية .

وترقم القطع الموجودة فى هيكل العمارة .... من .... الخ . ...

وان تشكيل القطع مدرج فى جدول التقسيم التالى :

أرقام القطع	الأجزاء المانعة: موقع الأماكن ونوعها	توزيع الملكية المشتركة: الأجزاء المشتركة العامة (الصنف الأول) على عشرة آلاف / عشرة أجزاء الألف	توزيع الملكية المشتركة: الأجزاء المشتركة فى كل هيكل عمارة جماعية من الصنف الثانى بالألف بأجزاء الألف	توزيع الملكية المشتركة: الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث بالألف / بأجزاء الألف
	I ـ عمارة			
	طابق أرضى			
	» »			
	طابق أول			
	» »			
	. . . الخ			

المادة 17 : ترفق بهذا النظام مختلف مخططات البناء ولا سيما مخططات الأساسات والطابق الأرضى والطوابق العادية والسقوف وكذلك مخططات تقسيم وانشاء البنايات ومختلف الشبكات .

الفصل الرابع
أحكام خاصة

المادة 18 : يحدد تخصيص البناية بمميزاتها وموقعها (ويجرى ادراج هذه المميزات والموقع ضمن هذه المادة) .

المادة 19 : ان المجموعة العقارية (أو البناية) تخصص أصلا لتمكين أصحاب الأسر المستفيدين ، من حيازة الملكية التامة لمسكنهم الشخصى والعائلى .

المادة 20 : يدرج هنا مضمون الأوراق والوثائق التى تسلمها السلطات الادارية المختصة طبقا لأحكام الأمر رقم 75 ـ 67 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 .

المادة 21 : تدرج فى هذه المادة الاتفاقات التى يمكن أن تثقل البناية ، ومن ذلك :

ـ الارتفاقات المدنية (الظاهرة أو الخفية) ،

ـ الارتفاقات الادارية : كالمنع من البناء وضرورة الاذن المسبق للبناء أو الزيادة فى ارتفاع البناء والتحفظات المتعلقة بطريقة البناء أو المتعلقة بالشكل الخارجى للأرض أو حق الصيانة (خط التنظيم) وعند الاقتضاء التحفظات المتعلقة بحقوق التصرف .

المادة 22 : يجب على المالكين والسكان بصفة عامة مراعاة الارتفاقات التى تثقل أو يمكن أن تثقل المكان أو المجموعة العقارية وذلك سواء كانت هذه الارتفاقات ناجمة من سندات التمليك أو الهندسة العمرانية أو الوضع الطبيعى للأماكن أو هذا النظام وعلى الأخص الأحكام التى تحدد حقوق والتزامات المالكين الشركاء فيما يتعلق بالأشياء المشتركة والأشياء المانعة .

وبالنتيجة ، وتطبيقا للمادة 747 من القانون المدنى لا يمكن لأى مالك أن يطلب بيع العقار الشائع بين الأجزاء المشتركة .

الباب الثالث
حقوق والتزامات المالكين الشركاء

الفصل الأول
استعمال البناية

القسم الأول
أحكام عامة

المادة 23 : يكون كل مالك شريك مسؤولا تجاه كل مالك شريك آخر فى البناية ، عن تعكير الانتفاع والأخطاء والاهمال والمخالفات الماسة بهذا الفصل والتى يكون هو مسببا لها بصفة مباشرة أو غير مباشرة أو مندوبوه أو زواره أو الساكنون فى الأماكن بأى صفة كانت .

تسرى أحكام هذا الفصل بكاملها وتضاف الى شروط الايجارات والعقود التى تفتح الحق بشراء ملكية القطع التى تكون جزءا من المجموعة العقارية موضوع هذا النظام وذلك بالنسبة للمستأجرين المشتركين أو المستحقين .

ولا يمكن لأى تسامح ، ولو كان مع الوقت ، أن يصبح حقا مكتسبا .

ولا تترتب مسؤولية وكيل المجموعة العقارية فى حالة وقوع سرقة أو أفعال جنحية أو جنائية مرتكبة فى البناية .

القسم الثانى
استعمال الأجزاء المانعة

المادة 24 : يحق لكل مالك شريك أن يستعمل وينتفع كما يطيب له من الأجزاء المانعة المملوكة له ، شريطة ألا يمس بحقوق المالكين الشركاء للاماكن الاخرى ولتخصيص البناية وألا يقدم على عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر وضمن التحفظات التالية :

1 – **التعديلات :** يمكنه أن يعدل كما يطيب له ، تحت مسؤوليته وفى حدود القوانين والأنظمة ، الترتيب الداخلى للأماكن المملوكة له ، بيد أنه فى حالة خرق الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين وجب عليه تنفيذ الأشغال تحت اشراف معمار البناية ، واذا لم يوجد فتحت اشراف معمار مرخص له من الوكيل ، وتكون أجوره على عاتقه ، وينبغى عليه أن يتخذ جميع التدابير الضرورية لكى لا يضر بمتانة البناية وأن يكون مسؤولا عن كل ارهاق أو تخريب يحصل من جراء هذه الأشغال .

ويجب ألا تؤدى هذه التعديلات مطلقا لزيادة أعباء الجيران الا اذا وافقوا على ذلك .

2 – **شغل الشقق :** تخصص الشقق على وجه الدقة لأجل السكن ، ولا يمكن أن يسكنها الا ذوو السيرة الحسنة .

لا يمكن تحويل أى غرفة من الشقق المباعة الى مكتب مشورة أو مشغل مخصص لاستقبال الزبائن .

كما يحظر تحويل الشقق الى غرف مفروشة لتأجيرها الى أشخاص آخرين .

ولا يمكن أن يؤسس فى الشقق والأماكن أى مستودع للمواد المتفجرة أو السريعة الالتهاب .

3 – **الدكاكين والمخازن :** لا يمكن أن تمارس فى الأماكن المعدة كدكاكين أو مخازن أى تجارة تنطوى على أخطار الانفجار أو الحريق أو التى تكون من جراء الضجيج والروائح الكريهة مزعجة لسكان البناية أو التى تقتضى تحقيقا بالملاءمة أو عدم الملاءمة .

ولا يمكن فى أى حال استعمال المخازن أو الدكاكين للسكن .

4 – **الضجيج :** يجب على المالكين الشاغلين أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية من جراء أعمالهم وأعمال أفراد عائلتهم أو زوارهم أو خدمهم .

وعلى ذلك لا يمكنهم الاستخفاف أو العمل على احداث أى ضجيج غير عاد وأى شغل بالآلة أو الأدوات أو بدونها من أى نوع كان ومن شأنه أن يضر بمتانة البناية أو ازعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك .

لا يجوز تركيب أى محرك فى الملكيات المانعة الا المحركات الصامتة شريطة تجهيزها بنظام مضاد للتشويش ومخصص لعدم عرقلة الاستماع للراديو والتلفزيون .

ويحظر بشكل مطلق كل ضجيج أو اقلاق راحة ليلية من أى نوع كان ، حتى ولو حصل ذلك داخل الشقق ويسبب اخلالا براحة السكان ، ويعرض مرتكبيه عند الاقتضاء لملاحقات قضائية .

يسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية من ذلك على وجه الخصوص ، مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون وآلات الموسيقى وذلك شريطة أن يكون ضجيجها وصوتها مسموعين خارج الشقة فى حدود ديسيبل .

5 – **الحيوانات :** يحظر اقتناء الحيوانات الصياحة والمخطرة .

6 – **استعمال الشبابيك والشرف والأروقة الخارجية :** لا يمكن تجاوز خط الشبابيك والشرف ، بيد أنه يمكن التسامح فى تجاوز الرواق الخارجى للمطبخ ولا يجوز نفض الطنافس الا طبقا لأنظمة الشرطة الحضرية .

ولا يجوز وضع أى شىء على أطراف الشبابيك والشرف والأروقة الخارجية دون تثبيته لتجنب سقوطه. وان أوانى

الزهور والنبات يجب أن ترتب بشكل لا يؤدى اسقاؤها الى اتساخ الواجهة وازعاج المارة أو الجيران .

ويجب عدم القاء الماء الى الشارع أو الى الافنية والحديقة، وكذلك الحطام أو الأقذار مهما كانت .

7 – **اللوحات الاستدلالية – الشعارات :** يمكن لكل شخص أن يضع على باب شقته أو مكانه لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته . بيد أنه لا يمكن أن يوضع على واجهة البناية أى شعار أو لافتة أو مطيلة أو اعلان من أى نوع كان .

ولا يسرى هذا المنع على مالكى الدكاكين أو المخازن الذين يمكنهم وضع شعار ويمكنهم استعمال الدعاية فى واجهاتهم على مقتضى حاجتهم وذلك طبقا للتنظيم الجارى به العمل .

8 – **التناسق – الصيانة :** ان أبواب الدخول الى الشقق والشبابيك ومصاريع النوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدرابزونات والحواجز ومطالع الدروج والدرابزون وقضبان دعم الشرف والشبابيك يجب صيانتها وابقاؤها على حالة جيدة من طرف كل مالكيها .

بيد أنه لكى تراعى هيئة واتساق البناية، فان التعديلات المتعلقة بالطلاءات الحارجية بما فيها طلاءات الأبواب الخاصة بالمدخل للشقق تكون موضوع عملية اجمالية تقررها الجمعية العامة للمالكين الشركاء الذين يتداولون فى هذا الشأن كما سينص على ذلك فيما بعد .

9 – **حرية الدخول :** فى حالة الغياب الطويل ، يتعين على كل ساكن ترك مفاتيح شقته لدى المصلحة القائمة بادارة الحى أو ترك هذه المفاتيح لدى شخص يسكن فعلا قرب المدينة وتبلغ المعلومات الى المصلحة المسيرة التى تكون مرخصة بدخول الشقة أثناء غيابه لاتخاذ اللازم فى أحوال الاستعجال .

وان الأضرار المسببة من جراء التسرب يجرى تصليحها على نفقة المالك المسؤول .

10 – **صيانة شبكات المياه والصنابير :** لأجل تجنب تسربات المياه والاهتزازات فى الشبكات ، فان الصنابير وأجهزة رفع المياه فى المراحيض يجب أن تكون مصانة باستمرار وأن تكون صالحة للاستعمال وأن يتم اصلاحها دون ابطاء .

ان الأضرار المسببة من التسرب يجرى اصلاحها على نفقة المالك المسؤول .

11 – **التدفئة وتنظيف المداخن :** ان مجارى الدخان أو متفرعات التيار الكهربائى والأجهزة التى تعبر فيها يجب تنظيفها كلما اقتضى الأمر ذلك طبقا لأنظمة الاستعمال .

ويحظر صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البطىء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التى من شأنها أن تبستر (أى تلون بلون البستر) أو تتلف مجارى الدخان مهما كانت .

ان مجارى الدخان لا يمكن أن تستعمل الا لما خصصت له أو كمنافذ للتهوية .

12 – **الارتفاق :** يجب على السكان أن يتحملوا دون تعويض تنفيذ التنظيف المتعلق بالاجزاء المشتركة وكذلك الاصلاحات أو الأشغال التى تتمم ولو استغرقت هذه الأشغال أو الاصلاحات أكثر من أربعين يوما . ويجب عليهم عند الحاجة ترك المرور فى أماكن ملكيتهم المقسومة الى المعماريين والمتعهدين والعمال المكلفين بهذه الأشغال أو تسييرها أو الاشراف عليها .

ويجب عليهم اخلاء الأمكنة على نفقتهم من جميع الأشياء التى يكون وضعها فيها لازما (الطنافس واللوحات والأثاث والاشياء الأخرى المقفلة أم لا) .

13 – **المسؤولية :** يبقى كل مالك مسؤولا تجاه شركائه المالكين عن نتائج الأضرار المسببة بخطئه أو اهماله أو أفعال شخص أو مال أو حيوان يكون مسؤولا عنه شرعا .

وكل مالك لا يشغل أماكنه بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام تجاه الساكنين فى الاماكن، ما عدا حالة رجوعه على هؤلاء الاخيرين .

وكل مالك ملزم أن يقوم بعمله الشخصى على نفقته وذلك فيما يتعلق بالاكتتاب بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها فى هذه الفقرة .

14 – **الأنظمة والأعراف :** يكون تنفيذ جميع الأنظمة الصحية للمدينة والشرطة الزامية بالنسبة للجميع ويجرى ذلك بصفة عامة بالنسبة لجميع الأعراف لأجل وضع البناية السليم ضمن المصلحة المشتركة .

15 – كل تسامح بشأن الأحكام المدرجة أعلاه مهما كان تواتره ومدته لا يمكن أن يعد تعديلا لهذه الأحكام أو الغاء لها .

القسم الثالث

استعمال الأجزاء المشتركة

المادة 25 : يمكن لكل مالك شريك أو ساكن ، بالنسبة للانتفاع من الأماكن التى يحوزها ، أن يستعمل بكل حرية الأجزاء المشتركة وفقا لتخصيصها دون عرقلة لحقوق المالكين الآخرين أو المرتفقين وعلى وجه الخصوص فانه لا يجوز لأى مالك أو ساكن أن يرهق أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارجا عن استعمالها العادى أو ترك أى شىء فيها .

المادة 26 : ان الأشياء المشتركة وكذلك الخدمات المشتركة كالمصاعد الكهربائية وتوزيع المياه والغاز والكهرباء لا يمكن أن تعدل أو تلغى الا بموافقة أكثرية المالكين الشركاء المعنيين .

المادة 27 : تحدد عند الحاجة شروط استعمال وكيفيات صيانة الاجزاء والخدمات المشتركة بموجب نظام داخلى ، وذلك فضلا عن الاحكام العامة المدرجة فى المواد السابقة .

وان النظام الداخلى الذى يضعه الوكيل والذى تصادق عليه الجمعية العامة باغلبية الاصوات المطلقة، يسرى على جميع المالكين الشركاء والساكنين فى المجموعة العقارية .

القسم الرابع
التكاليف

المادة 28 : ان مختلف التكاليف اللاحقة بالمالكين الشركاء توزع باشكال مختلفة تبعا لما يلي :

- التكاليف المشتركة العامة لصيانة واصلاح الاشياء المشتركة التابعة للصنف الاول ،
- تكاليف صيانة واصلاح الاشياء المشتركة التابعة للصنف الثاني ،
- التكاليف الناجمة عن الخدمات الجماعية وعناصر التجهيز المشترك .
- التكاليف الفردية .

الفقرة الأولى
التكاليف المشتركة العامة لصيانة واصلاح الأشياء المشتركة التابعة للصنف الأول

1 ـ المساهمات والرسوم المحتملة تحت أى شكل كانت والتى تخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة للمجموعة العقارية ،

2 ـ تامينات الأجزاء المشتركة العامة والأخطار المدنية المشتركة ضد الحريق والحوادث ،

3 ـ نفقات صيانة مساحات الموقف والملاعب والحدائق ومصاريف الغرس والقطع ،

4 ـ مصاريف صيانة وتبديل الشبكات بالنسبة للاجزاء الرئيسية ما عدا الشبكات الخاصة للعمارات الجماعية ،

5 ـ مصاريف صيانة وتهيئة الأماكن الداخلة فى الأجزاء المشتركة العامة بما فيها مصاريف الطلاء ،

6 ـ مصاريف تشغيل وصيانة وتصليح أدوات محطة الضغط الزائد ،

7 ـ مصاريف مد وتصليح تمديدات الاضاءة للأجزاء المشتركة العامة ،

8 ـ دفع ثمن استهلاك الماء والكهرباء عن الأشياء المشتركة العامة ومصاريف العدادات العامة وكذلك فائض الماء الناجم من الفرق بين كشف العداد العام ومجموع الكشوف للعدادات الأخرى الخاصة أو المشتركة .

9 ـ أداء الأجر المخصص للوكيل (أو القائم بالادارة) والمصاريف الضرورية لادارة الوكيل .

10 ـ أجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يستخدمهم الوكيل وكذلك التكاليف المتعلقة بدفع أقساط التأمين التى تغطى حوادث العمل والحوادث المسببة للغير من طرف هؤلاء المستخدمين .

11 ـ وبصفة عامة ، جميع مصاريف الصيانة والتصليحات الضخمة أو الزهيدة الواقعة للأشياء المشتركة العامة .

المادة 30 : توزع التكاليف المدرجة أعلاه بين جميع المالكين الشركاء للمجموعة العقارية وذلك بنسبة عدد عشرة أجزاء الألف من الأجزاء المشتركة العامة اللاحقة بكل قطعة فى جدول القسمة المدرج فى المادة 16 أعلاه .

الفقرة الثانية
تكاليف صيانة واصلاح الاشياء المشتركة التابعة للصنف الثانى

المادة 31 : تشتمل هذه التكاليف على :

1 ـ المساهمات والرسوم تحت أى تسمية كانت وتكون الأشياء والأجزاء المشتركة للبناية خاضعة لها .

2 ـ مصاريف التصليح من كل نوع يجب اجراؤه للحيطان الضخمة (ما عدا التصليحات الزهيدة المتعلقة بهذه الحيطان داخل الشقق والاماكن) وللسقف والسطح والواجهات والشرف والأروقة الخارجية ورؤوس المواقد وشبكات الماء والغاز والكهرباء (ما عدا الاجزاء المختلفة لهذه التمديدات المتنوعة والمخصصة للاستعمال المانع والخاص لكل شبكة أو مكان) ، ولأنابيب التفريغ المباشر وأنابيب جر مياه الأمطار والمياه الوسخة وتفريغ الأقذار (ما عدا الأجزاء المعدة للاستعمال المانع والخاص لكل شقة أو مكان) ولأبواب المدخل والدهاليز والدروج وأقفاص الدروج والمساطح وجميع الاماكن المخصصة للخدمة الاستثنائية للبناية، التى تقتضيها الانسدادات

3 ـ الاشغال والتصليحات .

4 ـ مصاريف تجصيص الواجهات بما فيها مصاريف طلاء الدرابزونات وقضبان دعم الشرف والشبابيك والمصاريع والستائر لكل شقة ، رغما عن كون هذه الأشياء ملكا مانعا .

5 ـ مصاريف صيانة وتصليح موقتات الاضاءة للمداخل والمساطح وجميع الأماكن والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك .

6 ـ مصاريف صيانة وتصليح مجرى التفريغ المباشر وعلب الأقذار الخاصة بالبناية .

7 ـ مصاريف العدادات المختلفة المعدة للاستعمال المشترك .

8 ـ استهلاك الماء لصيانة الأجزاء المشتركة .

9 ـ مصاريف شراء وتبديل حصيرة مدخل البناية .

10 ـ شراء المنتجات والمنتفعات المنزلية والضرورية لصيانة أبهاء المدخل والدروج وأقفاص الدروج والمساطح .

11 ـ أقساط التأمين من الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه والأخطار الأخرى .

12 ـ وعلى العموم ، جميع مصاريف الصيانة والتصليح الضخم والزهيد للاشياء المشتركة الخاصة بالبناية ما عدا ما يتعلق بالمصاعد الكهربائية والتدفئة الجماعية والتى سينص عليها بموجب الفقرة 3 أدناه .

المادة 32 : ان تكاليف صيانة واصلاح وتعمير مختلف هياكل العمارة الجماعية توزع بين كل من المالكين الشركاء عن كل من تلك الهياكل وذلك بنسبة أجزاء الألف الخاصة بالأجزاء المشتركة لهذه البنايات والتى تكون مخصصة لكل حصة فى جدول التقسيم الموضوع لحق المادة 16 أعلاه .

الفقرة الثالثة

التكاليف الناتجة عن الخدمات الجماعية وعناصر التجهيز المشترك والمكونة للأشياء المشتركة التابعة للصنف الثالث

أ ـ تكاليف المصاعد الكهربائية :

المادة 33 : لا تتعلق هذه التكاليف الا بالبنايات الجماعية التى تحتوى على مصاعد كهربائية . وهى تشتمل بالنسبة لكل هيكل عمارة على ما يلى :

1 ـ مصاريف صيانة وترميم المصاعد الكهربائية جزئيا وكليا وكذلك ملحقاتها .

2 ـ استهلاك قوة الآلات وجميع المصاريف المسببة من التشغيل أيا كانت .

المادة 34 : يستثنى المالكون الشركاء للطوابق الارضية من المشاركة فى تكاليف ومصاريف المصاعد الكهربائية .

وان حصة كل قطعة فى تقسيم هذه المصاريف تتم وفقا لتدرج نسبى للطابق المحسوب على أساس نسبة يزيد معدلها 0,25 لكل مستوى .

وتحدد بموجب جدول توزيع عند الاقتضاء حصة ما يترتب على كل واحد من المساهمة فى هذه التكاليف .

ب ـ تكاليف التدفئة الجماعية :

المادة 35 : تشتمل هذه التكاليف ، عندما تكون البنايات مجهزة بشبكة التدفئة الجماعية، بالنسبة لكل هيكل عمارة، على ما يلى :

1 ـ مصاريف الصيانة والترميم الكامل أو الجزئى لأدوات التدفئة وملحقاتها ، والمرجل والشبكات وأجهزة التدفئة والمشعاعات ،

2 ـ استهلاك الطاقة والماء للأجهزة وجميع المصاريف الأخرى المسببة من جراء تشغيلها .

المادة 36 : يتم توزيع تكاليف التدفئة الجماعية بين جميع المالكين الشركاء المعنيين كما يلى :

ـ اذا كانت التدفئة أرضية فعلى أساس المتر المربع للمساحة الحقيقية للشقق ،

ـ واذا كانت التدفئة مشعاعية ، فعلى أساس المتر المربع الحقيقى لمساحة المشعاع .

الفقرة الرابعة

التكاليف الفردية

المادة 37 : يتعين على كل مالك شريك ، مع مراعاة ما ورد ذكره أعلاه ، أن يقوم على نفقاته الخاصة بالصيانة التامة للأماكن المملوكة له وتبعا لذلك بتصليح كل ما يعد أساسا لأماكنه وتبديله عند الضرورة .

ويتعين عليه كذلك القيام بالصيانة والتصليحات الزهيدة اللازمة لكل قاطع فاصل والحيطان الفاصلة بين حجرتين والحيطان الضخمة ، وكل ذلك ، فيما يتعلق بالجزء الواقع داخل أماكنه .

ويتولى كل مالك شؤونه الشخصية على نفقته ، فيما يتعلق بمد وصيانة الهوائيات وكابلات النزول والملحقات الأخرى للراديو أو التلفزيون وذلك رغم وجوده فى أجزاء مشتركة .

وهو يؤدى أقساط جميع التأمينات التى يمكن أن يكتتب بها بالنظر للأشياء التى تكون ملكيته ، ويدفع الرسوم والضرائب المحصلة بموجب جدول الضرائب المقيدة باسمه من جراء حقه فى الملكية المشتركة .

كما يدفع مباشرة الى الهيئة المعنية تكاليفه الخاصة باستهلاك الغاز والكهرباء .

ويتحمل كل مالك المصاريف المطابقة لاستهلاك الماء المؤشر عليه فى العداد الفردى المركب فى شقته أو مكانه .

وكل مالك يتولى شؤونه الشخصية على نفقته، فيما يتعلق بكل تمديد فى أماكنه لجميع الاجهزة الاضافية المخصصة لتزويده بالماء الساخن والمشغلة اما على الغاز واما على الكهرباء .

وان المالكين الشركاء للمخازن والمكاتب والمرائب يأخذون على عاتقهم فقط صيانة واصلاح وتجديد ستائر القفل وعند الحاجة واجهات محلاتهم وواجهات العرض .

وان أتاوى الايجار ونفقات الشراء والتبديل والصيانة لجميع العدادات المعدة للاماكن المانعة تكون على عاتق كل مالك شريك أو مرتفق بهذه الاماكن .

وكل مالك يستعمل منفذ تفريغ الاقذار يتحمل على نفقته فقط صيانة وتصليحات مفرغ الاقذار الذى يستعمله .

الفقرة الخامسة

تسديد التكاليف

المادة 38 : يجرى تمويل التكاليف كما يلى :

ـ بتسليف ربع سنوى مساو لربع الميزانية التقديرية للسنة المالية المعنية ،

ـ فى حالة أشغال الوقاية المستعجلة، بطلب تقديم المال بما يعادل ثلث المصاريف المقدرة وذلك بانتظار انعقاد الجمعية التى يجب على الوكيل أن يدعو لانعقادها فى نفس الوقت الذىيطلب فيه أموالا استثنائية .

المادة 39 : ان المبالغ المذكورة أعلاه تكون واجبة الاداء خلال خمسة عشر يوما من الشروع في تحصيلها •

وكل تأخير في دفع المبالغ الواجبة الاداء يترتب عليه تعويض يحدد معدله بمقرر وزاري مشترك صادر عن وزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية ويستحق من يوم تبليغ الانذار بموجب رسالة موصى عليها مع العلم بالاستلام •

ويستحق هذا التعويض عن التأخير كالتكاليف ويحصل على نفس الكيفية• وفضلا عن ذلك فان المصاريف من كل نوع والمنجرة من تحصيل التكاليف المستحقة، يتحملها بتمامها المالك الشريك المتخلف مع جميع الاضرار الناتجة عنها •

وان غياب أحد المالكين الشركاء أو كون شقته غير مسكونة لا يحول دون الزامية دفع جميع التكاليف •

المادة 40 : ان أداء كل من المالكين الشركاء لحصته الاسهامية مضمون لفائدة الوكالة التى تكون اسلفت المبلغ وذلك طبقا لاحكام المادة 736 من القانون المدنى، بموجب رهن عقارى يثقل حصته •

وفضلا عن ذلك، فان التكاليف تستفيد على غرار ديون الوكالة ضد المالكين الشركاء من الامتياز المخصص لمؤجر البناية•

المادة 41 : مع مراعاة أحكام المادة 43 المدرجة أدناه، لا يمكن تعديل التوزيع المتعلق بالتكاليف الا بأغلبية ثلثى المالكين الشركاء• بيدأنه عندما تكون الاشغال أو عقود الشراء أو التصرف مقررة من طرف الجمعية العامة فى أغلبيتها المطلقة، جاز البت فى تعديل التوزيع المتعلق بالتكاليف والمعتبر ضروريا، من طرف الجمعية العامة فى الاغلبية نفسها •

وفى حالة صدور المقرر من الجمعية العامة والمعدل لقواعد توزيع التكاليف، فان كل مالك شريك يمكنه رفع الدعوى أمام المحكمة التابعة لموقع البناية للعمل على التوزيع الجديد الذى أصبح ضروريا •

المادة 42 : يمكن لكل مالك أن يلاحق أمام القضاء مسألة اعادة النظر فى توزيع التكاليف اذا كانت الحصة المطابقة لقطعته تفوق بما يزيد على الثلث أو اذا كانت الحصة المطابقة لحصة ملكية مشتركة أخرى أقل بما يزيد عن الربع فى أحد أصناف التكاليف بالنسبة للصنف الناتج من توزيع مطابق للمواد 32 و 33 و 35 و 37 أعلاه• ويمكن للمحكمة أن تقوم بالتوزيع الجديد للتكاليف •

ويجب رفع هذه الدعوى من طرف أى مالك شريك خلال مهلة 5 سنوات من تاريخ نشر هذا النظام فى المحافظة العقارية، كما يمكن أن يرفع هذه الدعوى مشترى القطعة قبل انقضاء مهلة سنتين ابتداء من أول انتقال بعوض لتلك القطعة .

المادة 43 : يبقى المالك القديم فى حالة الانتقال، ملزما بجميع الديون المتولدة من الملكية المشتركة المعينة المقدار والحالة الاجل فى تاريخ الانتقال سواء كانت على سبيل السلفة أو كدفعة نهائية •

وعملا بأحكام المادة 745 من القانون المدنى، يتعين على المالك الشريك الذى يبيع قطعته بعوض أن يقدم للموثق شهادة يقل تاريخها عن الشهر وتتضمن الاشارة الى أنه محرر من أى التزام تجاه نقابة المالكين الشركاء، ويجب اعلام الوكيل بعملية الانتقال وذلك بمجرد رسالة موصى عليها مع العلم بالوصول بسعى من المشترى، ويجوز للوكيل أن يعارض فى دفع المبالغ خلال 8 ايام من تاريخ ذلك الاعلام بالانتقال ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية فى ذمة المالك القديم •

الباب الرابع
الادارة

الفصل الاول
النقابة

المادة 44 : تؤسس جماعة المالكين الشركاء ضمن نقابة مزودة بشخصية مدنية .

وعلى أثر التقسيم الجزئى للاصول المشتركة للتعاونية العقارية .... التالية لانسحاب بعض الشركاء، طبقا لقانونها الاساسى، تبقى النقابة قائمة بحكم القانون بين المالكين الشركاء الخاصين وشركة المالكين الشركاء لمجموعة القطع التى لم يجر تخصيصها نهائيا بعد .

المادة 45 : يكون هدف النقابة حفظ البناية وادارة الاجزاء المشترك • وتكون مسؤولة عن الاضرار المسببة للمالكين الشركاء أو الغير من جراء العيب فى البناء أو انعدام صيانة الاجزاء المشتركة دون المساس بجميع دعاوى الرجوع •

المادة 46 : تتمتع النقابة بحق التقاضى كمدعية أو مدعى عليها وحتى ضد المالكين الشركاء• ويمكنها على وجه الخصوص التقاضى مع واحد او اكثر من هؤلاء الاخرين، بقصد وقاية الحقوق المتعلقة بالمجموعة العقارية•

بيد انه يمكن لكل مالك شريك أن يرفع لوحده الدعاوى المتعلقة بملكية قطعته أو الانتفاع بها، شريطة اطلاع الوكيل .

المادة 47 : تكون للنقابة التسمية التالية :

ويكون مقرها فى

ويمكن نقلها الى أى مكان آخر من المدينة نفسها بمقرر من الجمعية العامة •

المادة 48 : تتخذ مقررات النقابة فى الجمعية العامة للمالكين الشركاء والذين ينضم اليهم الشركاء فى الملكية المشتركة فى حالة تواجدها مع شركة تعاونية عقارية او ملكية مشتركة •

ويعهد بتنفيذها الى وكيل يوضع عند الاقتضاء تحت مراقبة مجلس النقابة •

القسم الأول
الجمعية العامة

المادة 49 : يجتمع المالكون الشركاء والشركاء فى جمعية عامة، بعد شهر واحد على الأكثر من قيام التعاونية العقارية

.... بالتخصيص النهائي لربع أماكنها المعدة للسكن .

الفقـــرة الأولى
دعوة الجمعية للانعقاد

المادة 50 : تنعقد الجمعية العامة مرة واحدة على الأقل في السنة ، وذلك خلال الأشهر الثلاثة التالية لنهاية السنة المالية . ويمكن دعوتها كلما كان ذلك في فائدة الملكية المشتركة .

المادة 51 : تدعى الجمعية العـــامة عادة من طرف الوكيل للانعقاد ، وبناء على مبادرته ، ويجب عليه أن يدعوها للانعقاد كلما طلب اليه ذلك مجلس النقابة اذا كان له محل ، أو واحد أو أكثر من المالكين الشركاء الذين يمثلون على الأقل ربع أصوات جميع المالكين الشركاء .

المادة 52 : تبلغ الاستدعاءات بموجب رسالة موصى عليها مع طلب الاعلام بالوصول أو بتسليم الاستدعاء مقابل التوقيع على ورقة أو سجل الاستدعاءات . ويبلغ الاستدعاء قبل خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع ما عدا حالة الاستعجال .

المادة 53 : يوجه الاستدعاء لجميع المالكين الشركاء . واذا لم يجر تبليغ الوكيل عملية انتقال ما ، فان الاستدعاءات الموجهة قانونا للمالك الشريك القـــديم تعتبر تبليغا للمالك الشريك الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور .

وفي حالة الشيوع بين عدة أشخاص ، وجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم. واذا لم يقوموا بالاعلام عن حالة الشيوع وتعيين مندوب توجه اليه الاستدعاءات، تعد هذه الاخيرة مبلغة بشكل صحيح الى منزل المالك القديم أو المنزل الذي كان قد اختاره .

وفي حالة تواجد تعاونية عقارية وملكية مشتركة ، وجب على الوكيل أن يطلب من الممثل القانوني للتعاونية عضو النقابة ، أن يبلغه أسماء وعناوين شركائه وعدد السندات المملوكة لكل منهم .

وبناء على القائمة التي تبلغ من المسؤول عن الشركة ، يقوم الوكيل بابلاغ كل من الشركاء وذلك ضمن الأوضاع المقررة في المواد السابقة .

الفقـــرة الثـــانية
جـــدول الأعمال

المادة 54 : تتضمن الاستدعاءات مكان وســـاعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المقيدة في جدول الأعمال .

المادة 55 : تبلغ مع جدول الأعمال بنفس الوقت :

1 ـ ايرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة اذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات ،

2 ـ الميزانية التقديرية اذا كانت الجمعية العـــامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة ،

3 ـ مشروع نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم وكشف توزيع التكاليف أو مشروع تعديل تلك الوثائق وذلك اذا كانت الجمعية العامة مدعوة حسب كل حالـة لوضع أو تعديل تلك الوثائق ،

4 ـ الشروط الأساسية للعقد المقـــترح اذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الاذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لانجاز الأشغال .

المادة 56 : يجوز خلال ستة أيام من توجيه الاستدعاء ، لكل مالك شريك أو شريك أو لرئيس مجلس النقابة أن يبلغ الشخص الذي دعا الجمعية العامة للانعقاد ، كل مسألة يطلب ادراجها في جدول الأعمال .

وينبغي على الطالب أن يرفق الوثائق التي تكـون ضرورية بالطلب .

الفقـــرة الثالثـة
انعقـــاد الجمعية العـــامة

المادة 57 : لا تصح مداولة الجمعية العامة الا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها .

يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة ويدرج في تلك الورقة اسم ومنزل كل مالك شريك أو شريك وعند الاقتضاء ، اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم .

ويصدق على صحة هذه الورقة رئيس الجمعية العامة وجامعو الأصوات اذا وجدوا .

الفقـــرة الرابعـــة
سير الجمعيـــــة

المادة 58 : تعين الجمعية العامة رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل اجتماع وعن طريق التصويت برفع الأيدي. وفي حالة عدم تقدم مرشح لذلك ، تولى رئاستها رئيس مجلس النقابة .

ويتولى الوكيل كتابة الجلسة ، الا اذا صدر مقرر مخالف من الجمعية العامة. ولا يجوز في أي حالة للوكيل وزوجه اذا كانا مالكين شريكين أن يرأسا الجمعية العامة .

المادة 59 : يتمتع كل مالك شريك بعدد من الأصوات يطابق حصته في الأجزاء المشتركة .

يشترك الشركاء ، اذا بقيت التعـاونية قائمة في الجمعيات العامة ضمن نفس الأوضاع المتعلقة بالمالكين الشركاء : ويتمتع كل منهم بعدد من الأصوات يساوي الحصة في الأجزاء المشتركة المطابقة للقطعة التي ينتفع بها .

يمثل عديمي الأهلية ممثلوهم القانونيون .

وفي حالة الشيوع في قطعة ما وانعـــدام ممثل مشتـــرك ومنتدب من المعنيين ، يعين وكيل عنه من قبل رئيس المحكمة وذلك بناء على طلب أحد المالكين على الشيوع أو الوكيل .

ولا يجوز لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد .

الفقـــرة الخامســـة
الأغلبيات المطلـــوبة

المادة 60 : تصدر مقررات الجمعية العامة بناء على اقتراع أعضائها •.

المادة 61 : ان المصاريف المتعلقة استثنائيـــا بتجهيز خاص ببعض القطع تكون على عاتق المالكين الشركاء لتلك القطع . وفى هذه الحالة ، يشارك المالكون الشركاء للقطع المعنية بمفردهـم فى التصويت المتعلق بالمصاريف المذكورة أعلاه . فيتمتع كل منهم عندئذ بعدد من الأصوات بنسبة حصتيـــه فى المصروف الخاص والمحدد فى جدول توزيع تلك المصاريف •

المادة 62 : تصدر مقررات الجمعية العامة الناظرة فى المسائل المتعلقة بتطبيق هذا النظام الخاص بالملكية المشتـــركة والنقط غير المنصوص عليها فيها وعلى العموم فى جميع المســـائل التى تهم الملكية المشتركة، وذلك بأغلبية أصوات المالكين الشركاء والشركاء الحاضرين أو الممثلين •

المادة 63 : لا تعتمد مقررات الجمعية العامة الا بأغلبية أصوات جميع المالكين الشركاء والشركاء ولو كانوا غائبين وغيـــر ممثلين، وذلك فى المسائل التالية :

- الرخصة الممنوحة لبعض الاعضاء للقيام على نفقتهم بالاشغال المتعلقة بالاجزاء المشتركة أو الهيئة الخارجية للبناية ولكن طبقا لتخصيصها ،
- تعيين او عزل الوكيل واعضاء مجلس النقابة ،
- الشروط التى تنجز بمقتضاها عقود التصرف فى الاجزاء المشتركة او الحقوق التبعية لهذه الاجزاء المشتركة، وذلك عندما تكون العقود ناتجة من التزامات قانونية او نظامية ،
- كيفيات انجاز وتنفيذ الاشغـــال المعـــدة الزاميـــة بمقتضى احكام تشريعية او نظامية ،
- تعديل توزيع التكاليف المشار اليهـــا فى المـــواد 30 و 32 و 34 و 36 اعلاه، والذى يصبح ضروريا بناء على تغييـــر استعمال جزء مانع او اكثر •

واذا لم تحصل الاغلبية المنصوص عليها فى هذه المادة، تصدر المقررات المتعلقة بالمسائل المقيدة فى جدول الاعمال فى اجتماع عام جديد يدعى اليه خلال مدة يمكن أن تخفض الى ثمانية أيام•

ويبت هذا الاجتماع العام ضمن الاغلبية المنصوص عليهـــا فى المادة 64 ادناه •

المادة 64 : تصدر بأغلبية أعضاء النقابة الممثلة على الاقل بثلاثة أرباع الاصوات، مقررات الجمعية العامة بمايلى :

- عقود التملك العقارية وعقود التصرف عدا العقود المذكورة فى المقطع 4 من المادة 63 السابقة ،
- تعديل او عند الاقتضاء وضع نظام للملكية المشتركة فى حدود ما يتعلق بالانتفاع بالاجزاء المشتركة واستعمالهـــا وادارتها ،
- الاشغال التى تتناول التحويل او الضم او التحسين عـــدا ما هو مذكور فى المقطع 5 من المادة 63 السابقة •

المادة 65 : يجوز للجمعية العامة للمالكين الشركاء الناظرة فى الاغلبية المزدوجة المنصوص عليها فى المـــادة 64 اعـــلاه، ان تقرر أى اصلاح بشرط أن يكون مطابقا لتخصيص البنايـــة، كتحويل عنصر او عناصر التجهيزات الموجودة او ضم عناصـــر جديدة او تهيئة الاماكن المخصصة لاستعمال مشترك او احداث هذه الاماكن•

فتحدد عندئذ بنفس الاغلبية، توزيع المصاريف الخاصـــة بسير وصيانة وتعويض الاجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المحدثة •

وان المقرر الصادر عن الجمعية العامة يلزم كلا منهم بالمشاركة فى النسبة المحددة من الجمعية بدفع مصاريف الاشغال وكلفة التعويضات المنصوص عليها فى المادة 69 وكذلك مصاريف سير وادارة وصيانة وتعويض الاجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المحدثة •

المادة 66 : لا يجوز لاحد المالكين الشركاء والشركاء، وذوى حقوقهم أن يعرقل تنفيذ الاشغال المقررة قانونا وصراحة من طرف الجمعية العامة بمقتضى المادة 65 أعلاه، فى حدود ما اذا لم ينتج أى تعديل للاجزاء المانعة غير المقبولة من المالك •

المادة 67 : ان حصة الكلفة الخاصة بالاشغـــال والكاليف المالية المتعلقة بها والتعويضات المتـــرتبة على المالكين الشركاء والشركاء الذين لم يوافقوا على المقرر الصادر وفقا لاحكام المادة 65 أعلاه، يمكن ألا تدفع الا على أقساط سنوية مساوية لعشر هذه الحصة• واذا لم يقترض الوكيل بقصد انجاز الاشغال، فان التكاليف المالية المترتبة وفقا لشروط الابراء المحددة هنا لا يمكن أن تتجاوز المعدل الذى يجرى تحديده بموجب مقرر وزارى مشترك صادر عن وزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية •

بيد ان المبالغ المشار اليها فى الفقرة السابقة تصبح واجبة الاداء فورا عند أول نقل بين الاحياء لقطعة المعنى بالامر •

لا تسرى أحكام هذه المادة عندما تتعلق المسألة بأشغـــال مفروضة ايفاء لالتزامات قانونية أو نظامية •

المادة 68 : ان تعلية العمارة أو بناءها بقصد احداث أمـــاكن جديدة للاستعمال المانع، لا يجوز أن يتم بمسعى النقابة الا اذا صدر المقرر باجماع أعضائها •

كما أن مقرر النقل لنفس الاهـــــداف لحق تعلية العمارة، يتطلب علاوة على الاغلبية المنصوص عليها فى المادة 65 أعلاه، موافقة المالكين الشركاء والشركاء الذين منح لهم الطابق الاعلى للعمارة المنوى زيادة ارتفاعها •

المادة 69 : ان المالكين الشركاء والشركاء الذين يتضررون من جراء تنفيذ الاشغال، بسبب التخفيض النهائى لقيمة قصعتهم أو اختلال انتفاعهـــم بشكل فادح ولو كان ذلك وقتيا ، أو تخريبات ما، يحق لهم المطالبة بالتعويض عن ذلك •

ويوزع هذا التعويض الذى يكون على عاتق مجموعة المالكين الشركاء والشركاء، اذا كانت المسألة تتعلق بأشغال مقررة ضمن الشروط المنصوص عليها فى المادة 65، بنسبة مشاركة كل واحد بكلفة الاشغال، واذا كانت المسألة تتعلق بأشغال التعلية المنصوص عليها فى المادة 68 فحسب النسبة الاولية لحقوق كل واحد فى الاجزاء المشتركة •

الفقرة السادسة

تسجيل المقررات وصحتها

المادة 70 : يحرر محضر يتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع وعدد الاصوات الحاضرة أو الممثلة وجدول الاعمال ونص كل قرار مع بيان عدد كل أصوات موافقة له واسماء المالكين الشركاء والشركاء وعند الاقتضاء اسماء وكلائهم الذين صوتوا ضده واسماء الذين لم يشاركوا فى التصويت والذين امتنعوا عنه •

ويوقع هذا المحضر من طرف رئيس وكاتب جلسة الجمعية العامة• وتقيد المحاضر على التتابع فى سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ومحفوظ فى مقر النقابة •

ويبلغ المحضر :

- بالنسبة للمالكين الشركاء : لكل من كان معارضا أو متخلفا ،
- بالنسبة للشركة : لممثلها القانونى عندما يكون واحد أو أكثر من الشركاء معارضا أو متخلفا •

وفى جميع الاحوال التى لا يحضر فيها ممثلها القانونى للاجتماع يجرى تبليغه محضر الجمعية العامة •

وفضلا عن ذلك وفى كل زمن من السنة، يجوز لكل مالك شريك أو شريك، أن يطلع فى المقر المذكور على جميع محاضر الاجتماعات العامة اما بنفسه أو بواسطة وكيل •

المادة 71 : تسرى جميع المقررات الصادرة ضمن الشروط المحددة أعلاه على جميع المالكين الشركاء والشركاء وذوى حقوقهم •

ويكلف الممثل القانونى للشركة مالكة القطع بان يعمل على أن يطبق مجموع الشركاء مقررات الجمعية العامة المبلغة اليهم •

ان مقررات الجمعية العامة لا يمكن أن يعارض فيها الا أمام المحكمة ومن طرف المالكين الشركاء والشركاء المعارضين او المتغيبين وغير الممثلين، وذلك خلال مهلة شهرين وتحت طائلة سقوط الحق، من تبليغ المقررات اليهم والتى يجب أن يذكر فى سند تبليغها مدة سقوط الحق •

القسم الثانى

مجلس النقابة

المادة 72 : يمكن ان يعين فى كل حين من طرف الجمعية العامة مجلس نقابى يضم ثلاثة اعضاء على الاقل وتسعة على الاكثر ، حسب اهمية جماعة المالكين الشركاء، وذلك باغلبية اعضاء النقابة الذين يمثلون على الاقل ثلاثة ارباع الاصوات ، او بخلاف ذلك، من طرف رئيس المحكمة، بناء على عريضة مالك شريك واحد او اكثر •

ويجرى اختيار اعضاء مجلس النقابة من بين المالكين الشركاء او ازواجهم او ممثليهم القانونيين •

ولا يجوز للوكيل أو زوجه حتى ولو كانا مالكين شريكين، ان يكونا من اعضاء مجلس النقابة •

وتكون مدة وكالة مستشار النقابة ثلاث سنوات قابلة للتجديد •

ويجوز عزل المستشارين النقابيين فى كل حين، وذلك ضمن نفس شروط الاغلبية المطلوبة لاجل انتخابهم، بموجب مقرر من الجمعية العامة التى تقوم فورا بتعويضهم •

المادة 73 : يعين مجلس النقابة من بين اعضائه رئيسا له ، بالاغلبية المطلقة لاعضائه •

ويكلف الرئيس اساسيا بتأمين سير مجلس النقابة طبقا لهدفها •

المادة 74 : يدلى مجلس النقابة برأيه للوكيل او للجمعية العامة حول المسائل التى تجرى مشاورته عنها او التى يطلع عليها بنفسه •

ويساعد المجلس الوكيل ويراقب تسييره وذلك فى اطار تأمين الاتصال بين جماعة المالكين الشركاء والوكيل، ولا سيما مراقبة محاسبته وتوزيع المصاريف والشروط التى تبرم وتنفذ على موجبها الصفقات وجميع العقود •

ولهذا الغرض ، يضع الوكيل تحت تصرف المجلس، بناء على طلب اعضائه، جميع الوثائق والاوراق والمراسلات والسجلات المتصلة بتسييره، وبصفة عامة بادارة الملكية المشتركة •

المادة 75 : يجتمع مجلس النقابة مرة واحدة على الاقل كل ستة أشهر بناء على طلب رئيسه• ويمكنه فضلا عن ذلك أن يجتمع فى كل وقت بناء على طلب أحد أعضائه أو الوكيل •

تصدر مقرارات مجلس النقابة بالاغلبية البسيطة للاصوات شريطة ان يحضرها ثلاثة اعضاء على الاقل •

المادة 76 : تكون مهام رئيس وأعضاء مجلس النقابة مجانية •

ويجوز لمجلس النقابة أن يستدعى لمساعدته أى تقنى يختاره •

وتعد أجور هؤلاء التقنيين والمصاريف الضرورية لسير مجلس النقابة كمصاريف ادارية• وتدفع من طرف الوكيل بعد مصادقة الجمعية العامة بأغلبية أعضاء النقابة الممثلين على الاقل لثلاثة أرباع الاصوات •

الفصــل الثـانى
الــوكيــل

الفقــرة الاولى
قانونــه الاسـاسى

المادة 77 : مادامت التعاونية العقارية .... باقيـه مالكه لاكثر من ربع الاماكن المعدة للسكن يقوم بمهام الوكيـل عنها ممثل تعينه تلك التعاونية •

وعندما يجرى منح ثلاثة أرباع الاماكن المعدةللسكن ، يجـرى تعيين الوكيل على الشكل المدرج أدناه •

المادة 78 : يعين الوكيل من طرف الجمعية العامة بأغلبيـة أصوات جميع المالكين الشركاء، حتى ولو كـانوا غائبـين أو غير ممثلين فى ذلك الاجتماع، وفى حالة عدم ذلك، فبناء على عريضةأحد المالكين الشركاء بموجب أمر من رئيس المحكمة •

ويمكن اختياره من بين المالكين الشركاء، أو خارجا عنهم •

ولا يمكن أن يعين الوكيل لمدة تزيد عن سنتين بيد أن وكالته يمكن أن تمدد •

ويمكن أن يعزل ضمن نفس الشروط، ولا سيما بالاغلبية المطلوبة لتعيينه وذلك بموجب مقرر الجمعية العامة التى تقرر فى الحال تعويضه •

المادة 79 : تحدد أجور الوكيل من طرف الجمعية العامـة للمالكين الشركاء التى عينته أو بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة اذا كان تم تعيينه بهذه الوسيلة •

المادة 80 : اذا تعذر على الوكيل ممارسة حقوق وأعمـال النقابة أو امتنع عن ذلك، ولم تتمكن الجمعية العامة من تعويضه جاز تعيين قائم بالادارة موقت من طرف القضاء وذلك بناء على طلب كل معنى بالامر •

ويحدد كذلك فىالامر الذى يتضمن تعيين قائم بالادارة موقت للملكية المشتركة، مدة مهمة هذا الاخير، الا اذا كان هذا الامر يحددها صراحة لهدف واحد أو أكثر، فتكون المهمة المخولة له هى المهمة المعهود بها عادة الى الوكيل •

المادة 81 : ان الوكيل هو عون النقابة ووكيلها •

وتخضع وظيفته للمادة 571 وما يليها من القانون المـدنى المتعلقة بالوكالة، والمادة 757 ومايليها من القانون المدنى وأحكام هذا النظام •

الفقــرة الثـانية
دور الــوكيــل

المادة 82 : يقومالوكيل بتنفيذ هذا النظام وادارة المجموعة العقارية وتمثيل النقابة أمام القضاء فى الاعمال القانونية بصفة عامة •

المادة 83 : يتعين على الوكيل انيعمل على احترام الاشتراطات المتعلقة بالملكية المشتركة، وتطبيق العقوبات واذا بقى تدخله غير منتج، يرفعالمسألة لمجلس النقابة أو جمعية المالكين الشركاء لدرس امكانية رفع الدعوى •

ويختص فضلا عن ذلك بالعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولاسيما الاشغال المقررة من طرف هذه الاخيـرة واذا واجهته عقبات غير متوقعة وجب عليه اعلام مجلس النقابة أو دعوة الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع المسألة أمام القضاء •

المادة 84 : يكلف الوكيل بادارة المجموعة العقارية والعمل على المحافظة عليها وحراستها وصيانتها •

ولهذا الغرض :

- فانه يؤمن شرطة المجموعة العقارية ويسهر على سكينة البيوت ويحضر النظام الداخلى ويلصقه بعد المصادقـة عليه من طرف الجمعية العامة ،
- ويستخدم البوابين ويسرحهم وكذلك المستخدمين المكلفين بالصيانة ويحدد شروط عملهم وفقا للنصوص الجارى بها العمل، وتختص الجمعية العامة بمفردها بتحديد عـدد الاستحدامات وصنفها ،
- وهو يضبط محفوظات النقابة ولا سيما نسخة من :
  - نظام الملكية المشتركة ،
  - جدول توزيع التكاليف ،
  - الكشف الوصفى للتقسيم ،
- الاتفاقيات المتعلقة بالحقوق التبعية للأجزاء المشتركة ،
- جميع الاتفاقيات والوثائق والمراسلات والمخططات والأوراق المتعلقة بالبنايات والنقابـة ،
- سجلات النقابة وعلى الأخص ما تحتوى عليـــه محاضر الاجتماعات العامة والوثائق المرفقة بها والتى يكون مؤهلا لتسليم نسخ أو خلاصات عنها ويصادق عليها طبقـا لأصلها ،
- القائمة المعدة والمضبوطة يوما بيوم من طرفه عن جميع المالكين الشركاء مع بيان القطع التى تعود لهم •
- ويحضر الميزانية التقديرية التى صوتت عليها الجمعيـة العامة ويكلف بتنفيذها . ولهذا الغـرض فانه يقتضى استيفاء ما يلى :
- فى أول كل سنة مالية : سلفة تمثـل ربع الميزانيـة التقديرية التى صوتت عليها الجمعية العامة عن السنة المالية المعنية ،
- خلال السنة المالية : اما مبلغا مطابقا لتسديد المصاريف المنفقة قانونا والمستوفاة فعلا واما سلفا ربع سنوية لايمكن أن تتجاوز كل منها ربع الميزانية التقديرية للسنة المالية المعنية ،
- سلفة خاصة ومخصصة للسماح بتنفيذ مقررات الجمعية العامة كالمقررات المتعلقة بالقيام ضمن الشروط المحددة من طرف الجمعية المذكورة، وبأشغال التحسين واضافة الأماكن المانعة والتعلية أو اعادة البناء ،

– وفي حالة الاستعجال ، يعمل الوكيل من تلقاء نفسه على تنفيذ الأشغال الضرورية لحفظ البناية ويعلم المالكين الشركاء ويدعو فورا الى عقد اجتماع عام .

ويمكنه في هذه الحالة ، بقصد فتح ورشة وأول تموين لها، أن يطلب دون مداولة مسبقة من الجمعية العامة ولكن بعد أخذ رأي مجلس النقابة ، استيفاء سلفة لا يمكن أن تتجاوز ثلث مبلغ الكشف التقديري للأشغال .

– ويعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تصيبها، وكذلك الجماعة التي يمثلها ، لضمانها في مسؤوليتها المدنية المترتبة على أخطار مستخدميها والأضرار المسببة من الأجزاء المشتركة .

المادة 85 : يمثل الوكيل نقابة المالكين الشركاء تجاه الغير وجميع الادارات .

ويمثلها أمام القضاء كمدع أو مدعى عليه حتى ضد بعض المالكين الشركاء . ويمكنه على وجه الخصوص ، أن يتصرف بالتكافل أم لا مع واحد أو أكثر من هؤلاء الأخيرين بقصد حماية الحقوق المتعلقة بالبناية .

ويمثلها كذلك لنشر التعديلات المدخلة على نظام الملكية المشتركة هذا دون حاجة لموافقة كل مالك شريك .

المادة 86 : يمكن للوكيل وهو مكلف بتحصيل ما للنقابة ، أن يلزم كل واحد بتنفيذ التزاماته .

واذا امتنع أحد المالكين الشركاء عن دفع جزء من التكاليف المشتركة ، سواء كان من السلفة أو رصيد حساب ما ، أو لم يوافق على مقرر تنفيذ الأشغال والنفقات الناتجة عنها ، أو طلب تأجيل الدفع ، جاز للوكيل أن يسجل رهنا عقاريا قانونيا على الأجزاء المانعة وعلى حصة الأجزاء المشتركة المملوكة من المتخلف .

وبمقتضى امتياز المؤجر الممنوح للوكيل بالنسبة للديون مهما كانت ويحوزها على المالكين الشركاء، فانه يجوز للوكيل المذكور بموجب دعوى حجز المؤجر أن يعمل على حجر الأموال المنقولة والأشياء المملوكة للمالك الشريك المتخلف ، أو اذا كان هذا الأخير قد أجر المكان ، أن يلقى حجز ما للمدين لدى الغير على ثمن الايجار .

في حالة بيع قطعة ما ، يجوز للوكيل ، لأجل الحصول على دفع المبالغ الواجبة الاداء للنقابة من طرف البائع، أن يعارض في دفع المبالغ ولا يحتج بأي دفع أو نقل ودي أو قضائي لكل أو جزء من الثمن ضد الوكيل الذي عارض خلال هذه المهلة .

المادة 87 : يقدم الوكيل حساب تسييره كوكيل وعلى الأخص كشفا بالمبالغ التي استلمها أو أسلفها أو انفقها للنقابة .

ويوجه لكل مالك شريك تقريرا سنويا عن تسييره .

ويراقب مجلس النقابة مسبقا هذه الحسابات ويرفعها للجمعية العامة للمصادقة عليها .

وأن المقرر الذي يتضمن المصادقة على الحسابات يعد ابراء للوكيل عن تسييره ، ويكون هذا المقرر ملزما لمجموعة المالكين الشركاء .

ويكون الابراء بداهة عديم الأثر اذا استحصل الوكيل عليه بطريق الاختلاس أو الاخفاء .

المادة 88 : يعد الوكيل مسؤولا بمفرده عن جميع الأضرار الواقعة بخطئه أو اهماله أو عدم تبصره .

وتعد هذه المسؤولية مدنية : وتتقادم دعوى التعويض التي يمكن رفعها ضده خلال خمسة عشر عاما من تقديم الحسابات أو من نهاية وكالته .

وتكون كذلك جزائية ، ليس فقط من جراء خيانة الأمانه أو النصب ولكن من جراء الجروح غير العمدية المسببة من الحوادث الناجمة من الآلات أو الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة التي كانت صيانتها الموضوعة تحت حراسته فاسدة أو غير مطابقة للأنظمة .

الفصل الثالث
التأمينات واعادة البناء

القسم الأول
التأمين المتعلقة بالبنايات الجماعية

المادة 89 : يجرى التأمين على كل من العمارات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجموعة العقارية وذلك :

– عن الأضرار المباشرة ضد الحريق والصاعقة والانفجارات وأضرار المياه ،

– عن دعاوى الجيران أو الغير ضد الحريق والانفجارات وأضرار المياه والحوادث .

وتقتضي مصلحة جميع المالكين الشركاء أن تؤمن البناية بمبلغ كاف ، بحيث تكون القيمة الكاملة الواجب تأمينها محددة بشكل تكون فيه كل بناية مضمونة بقيمة اعادة بنائها .

المادة 90 : ان المسائل المتعلقة بالتأمينات الخاصة بكل من هياكل العمارات الجماعية يجرى التداول بشأنها وحسمها بأغلبية الأصوات وذلك من طرف المالكين الشركاء بمفردهم والذين تقع عليهم تكاليف صيانة هياكل هذه العمارات .

المادة 91 : في حالة الكارثة المتعلقة بالبنايات الجماعية ، فان التعويضات المخصصة بمقتضى الوثائق العامة يجرى قبضها من طرف الوكيل بحضور أحد المالكين الشركاء الذي تعينه الجمعية العامة وبشرط أن يقوم بتوظيفها ضمن الشروط التي تحددها هذه الجمعية .

وعملا بالمادة 771 من القانون المدني ، فان التعويضات الواجبة للعقار المهدم تخصص على وجه الأفضلية لاعادة البناء .

وكل مالك يرغب في أن يقترض برهن عقاري لقطعته ينبغي عليه أن يعلم دائنه عن أحكام هذه المادة والحصول على موافقته بأنه في حالة وقوع كارثة ، فان التعويض أو حصة التعويض الذي يمكن أن يكون للمدين يؤدى مباشرة بين يدي الوكيل الحاضر كما ذكر أعلاه ، اذا قررت الجمعية العامة اعادة بناء البناية .

القسم الثاني

اعادة انشاء البنايات الجماعية

المادة 92 : يقرر المالكون الشركاء الذين تكون قطعهم البناية المنكوبة وفى حالة تهدم هذه الأخيرة ، وهم فى اجتماع ضمن الجمعية العامة، اعادة انشاء هذه العمارة أو اعادة الجزء المتضرر الى حالته .

وفى حالة التهدم الكلى ، فان مقرر انشاء بناية جديدة وكذلك مقرر اعادة الحالة أو تفويض وانشاء بناية جديدة بعد الهدم الجزئى الماس بالنصف على الأقل من البناية يصدر بأغلبية أصوات المالكين الشركاء المعنيين .

واذا تناول الهدم أقل من نصف البناية، وجب أن ينال مشروع التفويض اجماع الأصوات .

المادة 93 : فى حالة انشاء بناية جديدة مقررة على الشكل المذكور أعلاه، يقرر الشركاء المالكون فى جمعية عامة وبأغلبية الاصوات، مخطط وموضع وطريقة تشييد العمارة الواجب بناؤها، ويقررون ضمن نفس الشروط توزيع الأماكن الجديدة فيما بينهم .

المادة 94 : يتعين على المالكين الشركاء الذين يساهمون فى صيانة العمارات المتضررة أن يساهموا فى نفقات الأشغال ضمن النسب نفسها ووفقا لنفس القواعد .

وتطبق أحكام المادة 66 وما يليها فى حالة التحسين أو الاضافة على الحالة السابقة للكارثة .

المادة 95 : عندما يصدر المقرر ضمن الشروط المنصوص عليها أعلاه بعدم اعادة العمارة المنكوبة الى حالتها السابقة ، يشرع بتصفية الحقوق فى الملكية بمقتضى المادة 722 من القانون المدنى .

ويمكن لكل مالك شريك أن يطلب بيع الهيكل الشائع الموجود أو عند الاقتضاء بيع الأرض ومواد الهدم .

ويقسم تعويض التأمين وناتج البيع بين الشركاء المالكين بنسبة الحصص التى كانت تقع عليهم فى تكاليف الصيانة والاصلاحات واعادة بناء البناية المهدمة .

القسم الثالث

التأمينات الفردية

المادة 96 : يعود لكل مالك شريك ، من جراء ضبط القيم المؤمنة بسعر البناء، أن يكتتب على نفقته بجميع التأمينات التكميلية التى يراها ضرورية لضمان الزخارف أو التهيئات الخاصة المدخلة على شقته .

ومهما كانت أهمية ونوع التأمينات التكميلية المتعاقد عليها ، فانه يجب على المالكين الشركاء المؤمن عليهم على الشكل المذكور أن يحرصوا على ألا يفسر تعيين الأجزاء المؤمنة ولا تصريحهم الاحتمالى كاثبات بعدم كفاية التأمين فيما يخص بقية البناية .

المادة 97 : يتعين على كل مالك شريك تغطية مسؤوليته المدنية التى تترتب نتيجة الاضرار المسببة للجيران من جراء الحريق أو انفجار الغاز أو المازوت وتحطيم الزجاج وكذلك الفيضانات التى قد تحصل فى مكانه أو شقته .

الباب الخامس

تطبيق نظام الملكية المشتركة

الفصل الأول

آثار نظام الملكية المشتركة

الفقرة الأولى

الآثار ازاء المالكين الشركاء وخلفائهم العامين

المادة 98 : ان نظام الملكية المشتركة هذا ملزم لمختلف المالكين . وهو يكون قانون الملكية المشتركة ويحتج به ضد مجموعة المالكين الشركاء الموقعين وخلفائهم العامين والورثاء والموصى لهم بكل المال والموهوب لهم ، والذين بقبولهم المال من مورثيهم يخضعون للالتزام بمراعاة هذا النظام دون أى اجراء خاص لجعله الزاميا بالنسبة لهم .

الفقرة الثانية

حجية النظام تجاه الخلفاء الخاصين

المادة 99 : ان الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار فى حالة نقل الملكية وتسرى على المشترى الجديد .

يكون المالك محررا من التزاماته المدرجة فى هذا النظام ، فى حالة بيعه عقاره ، وتقع هذه الالتزامات آليا على عاتق المشترى الذى يراعى نظام الملكية المشتركة بوصفه مالكا شريكا للأجزاء المشتركة .

وللحيلولة دون ادعاء المشترى بجهله ذلك ، يخضع هذا النظام وجميع تعديلاته للاشهار الخاص والمحدد فى المادة 3 أعلاه وذلك طبقا لأحكام المادة 753 من القانون المدنى .

وان اتمام هذا الاجراء يجعل نظام الملكية المشتركة ، بصفة آلية حجة تجاه الخلفاء الخاصين .

الفصل الثانى

البيع بالايجار المملك

المادة 100 : يتمتع كل مالك شريك بكل حرية، بالمكان المملوك له وبالحصة من الاجزاء المشتركة المتصلة به وذلك ضمن التحفظات المدرجة فيما يلى .

القسم الاول

البيع

المادة 101 : ان ملكية الاجزاء الشائعة وفقا للعرف لا تنفصل عن نفس هذه الحقوق المترتبة على الاجزاء المشتركة عن طريق التصرف او غير ذلك .

ان بيع مكان ما، يؤدى بحكم الضرورة ونتيجة لذلك، لبيع جزء من الحقوق الواقعة على اشياء مشتركة.

المادة 102 : ان النقل الاول بعوض لقطعة ما لا يمكن أن يحصل الا فى نهاية مدة خمس سنوات ماعدا حالة اعادة البيع الى هيئة. ....

تتم اعادة شراء القطعة من الهيئة .... باعادة ثمن الشراء الى المتنازل له، شريطة ان يقتطع احتماليا فى حالة التخريبات الحاصلة فى السكن، مبلغ المصاريف الضرورية لاعادة الاماكن لحالتها السابقة.

المادة 103 : لا يجوز بيع او ايلولة او منح المساكن او الاماكن وتوابعها والحصة فى الاجزاء المشتركة المتصلة بها الا جملة واحدة، ولا يمكن تقسيمها جزئيا باى شكل كان الا بمقرر من الجمعية العامة للمالكين الشركاء يصدر ضمن الشروط المنصوص عليها فى المادة 111 ادناه.

المادة 104 : بقطع النظر عن الاعلام بالنقل المنصوص عليه فى المادة 43 اعلاه، والذى يجب تبليغه الى الوكيل ليتسنى له تأمين تحصيل الديون المستحقة احتماليا على المالك القديم تجاه الملكية المشتركة فان كل تنازل لا يمكن ان يحتج به ضد النقابة الا بعد تسليم نسخة العقد الى الوكيل.

القسم الثاني
الايجار

المادة 105 : يمنع تأجير المسكن الخاضع لهذا النظام.

ولا يمكن قبوله الا بصفة استثنائية بعد موافقة النقابة ولا سيما فى أحوال نقل الملكية لداعى الخدمة أو الالتزام بشغل مسكن وظيفى لفائدة مصلحة أو لدواع بديهية للامن وذلك فى اطار المهنة التى يمارسها المؤجر.

المادة 106 : ينبغى على المالكين الذين يؤجرون شقتهم فى الاحوال المرخص بها والمذكورة أعلاه أن يطلعوا المستأجرين على هذا النظام ولا سيما المواد من 24 الى 28 والزامهم بتنفيذ أحكامها.

المادة 107 : يجب أن ترسل نسخة من عقد الايجار أو التعاقد، وهى مصدقة من المؤجر والمستأجر الى الوكيل وذلك خلال ثمانية أيام من توقيعه تحت طائلة منع المستأجر من دخول البناية.

المادة 108 : كل مالك لا يشغل مكانه وفقا لمآل الفقرة 13 من المادة 24 يبقى مسؤولا عن تنفيذ هذا النظام من طرف شاغلى ذلك المكان، ويكون على وجه الخصوص مسؤولا تجاه الملكية المشتركة عن الاضرار المترتبة من فعل أو خطأ مستأجره، ويكون مدينا بالحصة المتعلقة بشقته فى التكاليف المحددة فى هذا النظام وذلك كما لوكان شاغلا المكان بنفسه.

الفصل الثالث
تعديل نظام الملكية المشتركة

المادة 109 : بقطع النظر عن التعديلات فى توزيع التكاليف التى يمكن ترتبها طبقا لاحكام المادتين 42 و 43 أعلاه، فان جميع الاضافات أو التعديلات التى تتناول هذا النظام والمتعلقة بالانتفاع من الاجزاء المشتركة أو استعمالها أو ادارتها، لا يمكن أن تتم الا اذا قررتها الاغلبية المزدوجة التى تشتمل على أكثر من الصنف بالنسبة لعدد المالكين الشركاء للمجموعة العقارية والثلاثة أرباع على الاقل من الاصوات التى تمثلها.

المادة 110 : ان التعديلات الناتجة من التغييرات الحاصلة اما فى التصنيف المتمم فى الفصل الثانى من الباب الثانى بين الاجزاء المانعة والاجزاء المشتركة العامة والاجزاء المشتركة فى كل من العمارات الجماعية وعند الاقتضاء التعديلات المتعلقة بالمصاعد الكهربائية، واما فى توزيع الملكية المشتركة كما وضعت فى جدول التقسيم المدرج فى المادة 16 أعلاه والاحكام الخاصة التالية له، لا يمكن اقرارها الا باجماع المالكين الشركاء للمجموعة العقارية.

المادة 111 : ان تعديل قطعة متمم ضمن الشروط المحددة أعلاه يجب أن يكون موضوع عقد تعديلى لحالة الشيوع وتسلم للوكيل نسخة تتضمن ذكر الاشهار العقارى.

الفصل الرابع
النزاع

المادة 112 : يدخل النزاع المتعلق بالقانون الاساسى للملكية المشتركة والمحددة بموجب هذا النظام فى اختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناية.

المادة 113 : يتعين على الوكيل، ان يعلم كل مالك شريك بجميع النزاعات المرفوعة للمحاكم والمتعلقة بسير النقابة او التى تكون هذه الاخيرة طرفا فيها.

ان اوراق الاجراءات المتعلقة بنقابة المالكين الشركاء تبلغ بصفة نظامية حسب كل حالة الى الوكيل او بطلب هذا الاخير.

المادة 114 : تتقادم الدعاوى الشخصية الناشئة عن تطبيق القانون الاساسى للملكية المشتركة المحددة فى هذا النظام بين المالكين الشركاء أو بين المالك الشريك والنقابة بانقضاء مدة عشر سنوات.

مرسوم رقم 76 - 147 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقارى

ان رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

- بناء على التقرير المشترك لوزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء،

- وبمقتضى الامر رقم 65 - 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة،

ـ وبمقتضى الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن أيلولة الاملاك الشاغرة الى الدولة ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 75 ـ 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى،

ـ وبمقتضى الامر رقم 76 ـ 93 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط انشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية ،

ـ وبمقتضى المرسوم رقم 68 ـ 88 المؤرخ فى 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 والمتضمن القانون الاساسى الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن، أو الحرف المهنية والتى انتقلت ملكيتها الى الدولة بموجب الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 ،

يرسم مايلى :

المادة الاولى : تحدد أحكام هذا المرسوم، شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكنى والتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقارى، باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول به •

المادة 2 : تبرم اجارة المنازل المشار اليها فى المادة السابقة بموجب عقد طبقا للاحكام المنصوص عنها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق •

المادة 3 : يشترط فى كل من البدء بالانتفاع وكذلك باخلاء العين المؤجرة أن يكون بادىء ذى بدء مسبوقا بمعاينة حضورية لحالة الامكنة، ويحرر محضر بذلك •

المادة 4 : يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالامكنة :

ـ بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله،

ـ بأن يحترم تخصيص الامكنة دون اجراء أية تعديلات فى توزيعها، وعدم مزاولة أية تجارة وأية صناعة وحتى أية مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابى من المؤجر •

وفى هذه الحالة، تنظم العلاقات بين المستأجر والمصلحة المؤجرة بموجب الاحكام المتعلقة بايجارات المحال المعدة للاستعمال المهنى ،

ـ بأن ينتفع بالامكنة كرب أسرة صالح، وان يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها، وان يقوم باجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه •

وسيحدد قرار وزارى مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ، أعمال الترميمات والصيانة التى تقع على عاتق المستأجر وتلك التى تفرض على المصلحة المؤجرة ،

ـ بالايتنازل، مطلقا، عن حقه فى الانتفاع بعوض أو بغير عوض، والا يؤجر من الباطن كل أو بعض الامكنة والا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة،

ـ بأن يعيد للمصلحة المؤجرة فى نهاية الاجارة، كل مفاتيح الامكنة خالصا من كافة الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للامكنة ،

ـ بألا يطالب بأى حق أو تعويض من أى نوع عن كافة التركيبات والتحسينات أو الاصلاحات التى أدخلت بمعرفته على الامكنة، ويحتفظ المؤجر بحقه فى مطالبة المستأجر باعادة الامكنة الى حالتها الاولى على نفقته فى حالة ما اذا نفذت هذه الاعمال دون ترخيص منه،

ـ بألا يخل بنفسه أو بواسطة أى شخص شاغل للامكنة تحت كنفه براحة العمارة، وبعدم الاضرار بالصحة وبصفة عامة، باحترام النظام الداخلى للعمارة واللوائح التى ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها نافع للمصلحة العامة •

ـ بأن يبلغ المصلحة المؤجرة، دون ابطاء ، بكل حدث يؤدى بالضرورة الى اجراء اصلاحات مفروضة على المؤجر والا كان مسؤولا مسؤولية شخصية •

المادة 5 : تحدد الشروط المالية للايجار بموجب أحكام الامر رقم 76 ـ 94 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الايجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقارى •

وعملا بهذه الاحكام يضاف الى القيمة الايجارية الاساسية، الاعباء الايجارية، التى تشمل الخدمات والضرائب الايجارية وعند الاقتضاء التوريدات الضرورية والاتاوى التبعية •

المادة 6 : يعاد النظر فورا فى العناصر التى حددت على أساسها القيمة الايجارية الاصلية والاعباء المنصوص عنها فى المادة السابقة، اذا أدخل تعديل كلى أو جزئى على العين المؤجرة أثناء فترة الاجارة، ويحتج به ابتداء من وقت اتخاذ القرار التعديلى •

المادة 7 : تظل الايجارات الحالية سارية داخل قطاعها الخاص بها بصفة انتقالية، وفى انتظار صدور النصوص التطبيقية لنظام القيم الايجارية المنصوص عنه فى المادتين 5 و 6 المبينين أعلاه، وخاصة الايجارات الناشئة عن أحكام المرسوم رقم 63 ـ 64 المؤرخ فى 18 فبراير سنة 1963 والنصوص اللاحقة المتعلقة بالاموال التى آلت ملكيتها للدولة بموجب الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 •

المادة 8 : يستحق دفع قيمة الايجار والاعباء الايجارية فى أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالى، وتسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة •

وكل تأخير فى الوفاء بالايجارات والاعباء الايجارية يتجاوز ثلاثة شهور ، يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها فى هذا الصدد فى المادة 17 أدناه •

ويقوم المستأجر بسداد الايجارات اما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض •

المادة 9 : ينبغى على المستأجر – ضمانا لتنفيذ التزاماته – أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الايجار الاصلى، وذلك فضلا عن الاجرة والاعباء الايجارية التى تقع على عاتقه •

ولا يجيز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يمتنع فى أى وقت عن سداد قيمة الايجار والاعباء الايجارية فى مواعيد استحقاقها المحددة •

وترد الكفالة الى المستأجر فى نهاية مدة الاجارة، بعد خصم قيمة الترميمات الايجارية ومختلف المبالغ المستحقة الاخرى، عند الاقتضاء •

المادة 10 : يلتزم المستأجر بأن يتولى بنفسه مباشرة أعباء المسكن المشغول والمتعلقة بتزويده بالماء والغاز والكهرباء من المصالح العمومية المخصصة، وكذلك كل ما يتعلق بصيانة العدادات الخاصة بها •

وبالنسبة للمنازل الخالية من العدادات الفردية وخاصة فى شأن التزويد بالماء ، تحسب قيمة استهلاكها جزافيا، وتقوم المصالح المؤجرة بتقسيمها على مجموع المستأجرين •

المادة 11 : يستفيد المستأجر من حق البقاء بالامكنة، شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الاجارة الذى أبرمه مع المؤجرة طبقا لاحكام هذا المرسوم •

المادة 12 : فى حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل اقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالامكنة •

وفى حالة الطلاق، يؤول حق الايجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضى، طبقا لاحكام المادة 467 من الامر رقم 75 – 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى •

المادة 13 : لا حق فى البقاء بالعين المؤجرة، للمستأجرين :

– الذين صدر بشأنهم قرار قضائى تنفيذى بالطرد،

– الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار اليهم فى المادة 12 أعلاه ، خلال فترة تعادل مالا يقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة ايجارية •

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية الى الاقامة فى مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خاليا من كل شاغل غير قانونى •

– الذين لهم أو فى استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع فى نفس البلدة لمسكن شخصى يفى بحاجياتهم وحاجيات أعضاء أسرتهم الذين يعولونهم •

ولا يمكن أن يطلب اخلاء الامكنة المؤجرة من المستأجر فى هذه الحالة الا اذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوما التالية للنزاع فى أحقية بقائه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى استرجاع مازالت قائمة حسب القانون ،

– الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكناها محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضى بالترميم، أو بهدم بناية مهددة بالانهيار •

– اذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينتهى العمل بهذا العقد •

المادة 14 : فى حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات، من أجل الشروع فى أعمال ترميمات التعلية أو التحسين، يعوض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الاعمال، بمنزل صالح للسكنى •

المادة 15 : يستطيع المستأجرون المقيمون فى نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التى كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة•

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة اقليميا بتوزيع المنازل •

ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل، الا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة•

ويظل المستأجر الذى قام بالتبديل ملزما تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل •

المادة 16 : يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة فى حالة جيدة قابلة للسكنى، وان تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكنى •

وفضلا عن ذلك ، يضمن المؤجر للمستأجر جميع الاضرار أو التعرضات فى الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير •

المادة 17 : كل مخالفة لاحكام هذا المرسوم تؤدى الى فسخ عقد الايجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفورى بموجب أمر مستعجل، مع عدم الاخلال بالاجراءات الاخرى المناسبة التى ترى المصلحة المؤجرة لزوما فى اتخاذها•

المادة 18 : كل مستأجر أو شاغل لمنزل مشار اليه فى هذا المرسوم، يكون قد حصل بطريق مباشر أو غير مباشر على مبلغ من المال أو أى شىء آخر ذى قيمة، أو يشرع فى الحصول أو حاول للحصول على ذلك فى مقابل ترك الاماكن المؤجرة، يتعرض للعقوبات المنصوص عليها فى القانون فيما يخص النصب وخيانة الامانة.

المادة 19 : مع الاحتفاظ بالاحكام الانتقالية المبينة بعده، السارية على شاغلى الامكنة قبل صيرورة هذه الاحكام نافذة، يخضع من يثبت عليه أنه وضع يده بطريقة غير قانونية وبدون صفة على الامكنة التى ينظمها هذا المرسوم للعقوبات المنصوص عليها فى المادة 17 المبينة أعلاه.

المادة 20 : عند صدور هذا المرسوم تكون الهيئات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتى تنظمها هذه الاحكام ملزمة باعداد عقد ايجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق، وتجديد كافة سندات شغل الامكنة التى هى فى حوزة المستأجرين الذين يحترمون التزاماتهم التعاقدية على أساس هذا النموذج.

المادة 21 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم، وخاصة الاحكام الواردة بالمرسوم رقم 68 – 88 المؤرخ فى 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 تعالج نفس الموضوع.

المادة 22 : يكلف وزير الداخلية ووزير العدل حامل الاختام ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976.

هوارى بومدين

وزارة الاشغال العمومية والبناء — **الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

عقد ايجار نموذجى

بين كل من :

(تعيين المصلحة المؤجرة) ....

العنوان : ....

ممثلة فى : (بيان اسم ولقب ورتبة المسؤول، ذى الاهلية القانونية للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة)

طرف أول

والسيد (ة) : ....

الاسم (الاسم السابق) (عند الاقتضاء) : ....

المولود (ة) فى ....

بـ ....

المقيم (ة) فى ....

طرف ثان

اتفقا وقررا الآتى :

الفصل الاول
الموضوع

المادة الاولى : طبقا للشروط المنصوص عليها فى هذا العقد، يؤجر (تعيين المصلحة المؤجرة) الى (............ تعيين المستأجر ....) الذى يقبل استعمال محل السكن المحدد بعده للسكن فقط اعتبارا من (يحدد تاريخ بدء الايجار).

المادة 2 : تتكون الامكنة المؤجرة من :

– طبيعة المكان : (فيلا – شقة ....)

– الكائنة : (المدينة) .... رقم ....

شارع .... السلم ....

الواجهة .... الطابق ....

مؤلفة من : (عدد الغرف) القابلة للسكنى.

– مطبخ

– مرحاض

– غرف أخرى

– الملحقات (بيان بقائمة الملحقات المحتملة)

المادة 3 : يحدد بدل الايجار بـ .... دج منه، مبلغ (المبلغ كتابة) كبدل ايجار أساسى، ومبلغ .... دج ممثلا للاعباء.

وعند الاقتضاء، بعد تخفيض نسبة الـ 40 ٪ من القيمة الايجارية الاصلية الممنوحة لاعضاء جيش التحرير الوطنى، والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطنى، يخفض بدل الايجار الى : .... دج.

وتحسب القيمة الايجارية والاعباء طبقا للنظم السارية، وتكون قابلة لاعادة النظر فيها.

الفصل الثانى
الشروط العامة للايجار

المادة 4 : طبقا لاحكام المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن بصفة أساسية، يحدد هذا العقد بالشروط المبينة بعده.

المادة 5 : يقرر المستأجر بأنه على علم تام بالامكنة لرؤيته اياها ومعاينته لها وأنه تحقق من استلامه للامكنة فى حالة جيدة قابلة للسكنى، طبقا لمحضر الامكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا.

المادة 6 : يلتزم المستأجر بالآتى :

1) أن يشغل الامكنة لسكناه بصفة أصلية وشخصية وكذلك لاعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزلـه ،

2) الا يباشر فى الامكنة أى نشاط تجارى أو صناعى أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صريح ومكتـوب من المصلحة المؤجرة ،

3) لا يخول بأى حال من الاحوال ولو بصفة مؤقتة سلطة التخلى أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجانا تحت تصرف الغير كل أو بعض الاماكن المؤجرة ،

4) أن ينتفع بالامكنة كرب عائلة صالح، وان يحافظ عليها فى حالة جيدة باجراء الترميمات التأجيرية والصيانة من أى نوع وأن تكون فى حالة نظافة تامة وان يعيدها عند انتهاء الاجارة الى ماكانت عليه ،

5) أن يصون تشغيل التركيبات والاجهزة الموجودة داخل الامكنة المؤجرة صيانة تامة، وان يخضع للتعليمات التى تصدرها المصلحة المؤجرة لضمان أفضل تشغيل لها.

6) الا يصب فى المجارى المائية المواد الدهنية أو خلافها، مما يعوق بطبيعة الحال الجريان العادى للمياه أو يضر بالحفاظ على نفس المجارى .

7) أن يضمن بوسائله الخاصة، وعلى نفقته، اجراء تسليك جميع مجارى المياه المسدودة التى تتصل بالامكنة المؤجرة، الى غاية المجرى المشترك للمياه .

8) الا يجرى أى فتحة بالجدران وألا يعدل وضع وتوزيع الامكنة المؤجرة، الا بترخيص صريح وكتابى من المصلحـة المؤجرة التى تحتفظ بالحق فى مراقبة الاشغال .

9) أن تكون الامكنة المؤجرة دائما مزودة بالاثاث والمنقولات بالمقدار الكافى لمواجهة تسديد الايجارات وكذلك تنفيذ هـذا العقد .

10) أن يمتنع فى جميع الظروف هو والاشخاص الـذين يعيشون ببيته، من كل ما من شأنه أن يعكر صفو الهدؤ أو أمن العمارة أو الاضرار بحسن منظرها .

11) أن يراقب أولاده بمنعهم من تعكير صفو الهدؤ بالنسبة للمستأجرين الآخرين وخاصة مزاولة الالعاب غير المنـاسبـة والخطيرة، وملاحظتهم بعدم توسيخ السلالم والجدران الخارجية والداخلية للعمارات، والمصاعد والابواب وصناديق الرسائل وكل الاجزاء المشتركة، وبعدم خلع العشب والمغروسات أو أى تجهيز آخر أو تركيب داخلى أو خارجى .

12) أن يحترم جميع أحكام النظم الداخلية للعمارة وكذلك كافة التعليمات التى ترى المصلحة المؤجرة وضعها من أجـل المنفعة العامة .

13) أن يعيد مباشرة جميع المفاتيح الخاصة بالامكنـة الى المصلحة المؤجرة عند انتهاء الاجارة وبعد الوفاء بكافة التزاماته .

المادة 7 : يجب على المستأجر أن يبلغ المصلحة المؤجرة، برسالة موصى عليها مع علم الوصول، بنيته فى اخلاء الامكنة المؤجرة وذلك قبل شهر من تاريخ الاخلاء .

المادة 8 : يجب على المستأجر أن يشارك ـ عند مغادرته ـ فى معاينة الامكنة لتحرير محضر بذلك .

ويعتبر المحضر بمعاينة الامكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة فقط حضوريا، وذلك فى حالة الغياب المتعمد من المستأجـر المغادر .

وفى هذه الحالة، يحتج بهذا المحضر قبل المستأجر المغادر الذى يعتبر ـ تبعا لذلك ـ متنازلا عن ابداء أية منازعة فى صحة هذا المحضر .

المادة 9 : تظل كافة التركيبـات والتجميلات والتحسينـات التى أجراها المستأجر بالامكنة المؤجرة عند انتهاء الاجارة ، ملكا للمصلحة المؤجرة، دون تعويض ، ومع عدم المساس بحق المؤجر فى طلب اعادة الامكنة الى حالتها الاولى على حسـاب المستأجر وذلك فى حالة ما اذا نفذت الاعمال دون ترخيص منها .

الفصل الثالث

الايجار والاعباء والكفالة

المادة 10 : يحدد بدل الايجار طبقا للاحكام التطبيقية المنصوص عليها فى الامر رقم 76 ـ 94 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الايجار المطبق على المحال المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقيـة والتسيير العقارى .

ويضاف على بدل الايجار الاصلى، الخدمات العامة والضرائب الايجارية، وعند الاقتضاء مصاريف التوريدات الفردية والاتاوى التبعية، المعتبرة تحت مدلول الاعباء المشتركة .

المادة 11 : فى حالة التعديل الكلى أو الجزئى للعناصر التى استخدمت أساسا فى حساب الايجار والاعباء المشتركة تطبق الاحكام الجديدة بحكم القانون على هذا العقد وتكون ساريـة المفعول اعتبارا من تاريخ صدور القرار المعدل .

المادة 12 : يستحق بدل الايجار والاعباء المشتركة وتتم التسوية فى موعدأقصاه اليوم الخامس من الشهر التالى ويسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة .

ويكون التسديد الذى يقوم به المستأجر كالآتى :

اما نقدا لدى ....

واما بموجب شيك ... مسحوب لفائدة ....

المادة 13 : فى حالة انسداد مجارى التصريف المشتركـة، يكون المستأجر ملزما بجزء من مصـاريف التصليـح التى تحملتها المصلحة المؤجرة، وذلك اذا ما انتفع المستأجر من هذه المجارى وكان يوجد فى أعلى نقطة الانسداد .

المادة 14 : يتحمل المستأجر جميع المصاريف الناجمة عن الخسائر التى يحدثها بفعله او بفعل اى شخص يكون مسؤولا عنه •

المادة 15 : يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصيا ومباشرة للمصالح المعنية وفى الآجال المحددة، استهلاكاته للماء والغاز والكهرباء، وكذلك الاعباء المتعلقة بصيانة وتأجير العدادات المتعلقة بها •

وفى حالة عدم وجود عدادات فردية بالعمارة، يكون توزيع الاستهلاكات الفردية التى حددتها المصلحة المؤجرة بطريقة جزافية والمكلفة بتحصيل المصاريف مقدما لتسويتها ، على أساس تكوين المنزل وعدد الاشخاص الشاغلين للامكنة •

المادة 16 : يقوم المستأجر، عند التوقيع على هذا العقد، ولضمان تنفيذ التزاماته بايداع كفالة تعادل قيمتها بدل الايجار الاصلى لثلاثة أشهر، ويسلم له ايصال بذلك •

وترد الكفالة الى المستأجر الذى يخلى المكان المؤجر بعد استنزال مبلغ الترميمات التأجيرية وأية مسحقات أخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء •

ولا يعفى ايداع هذا الضمان المستأجر - فى أى وقت كان - من التزاماته بتسديد الايجار وتوابعه فى الآجال المحددة •

الفصل الرابع
صيانة العمارات

المادة 17 : يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التى ترى الهيئة المسيرة ضرورة اجرائها بالامكنة المؤجرة فى العمارة او بجوارها، دون المطالبة بأى تعويض أو خفض فى الايجار والخدمات، مهما كانت اهمية ومدة الاعمال ولو تجاوزت 40 يوما •

ويجب على المستأجر أن يخطر فورا وكتابة عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة، والا كان مسؤولا مسؤولية شخصية •

المادة 18 : تكون أعمال الصيانة التى تقع على عاتق المصلحة المؤجرة وعلى سبيل البيان كالتالى :

- اصلاح أو ترميم السقوف والسطوح ،
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وكذلك الواجبات ،
- اصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية ،
- تصريف مجارى المياه القذرة ،
- اصلاح المصاعد ،
- اصلاح السلالم، وكافة الاجزاء المشتركة من العمارة ،
- تجصيص الواجهات وتبييضها ،
- تجديد دهانات كافة الاجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية ،
- وكافة الترميمات التى تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم •

المادة 19 : يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الامكنة التى يشغلها، وخاصة ،

- ترميم أو تبديل الاجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة ،
- اصلاح رشح المياه داخل الامكنة المؤجرة ،
- تركيب أو اصلاح الاجهزة الكهربائية الموجودة ،
- اصلاح أو تبديل الاقفال، والمقابض والمفصلات، والمزالج ،
- اجراء الدهانات الداخلية ،
- تبديل البلاطة والقيشانى، (الخزف) داخل الامكنة ،
- كافه الترميمات التى تقع على عاتقه بمقتضى الاحكام التشريعية أو التنظيمية •

المادة 20 : يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التى يقوم بها الاعوان المخولون من المصلحة المؤجرة، والمكلفون بمراقبة الاحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة •

الفصل الخامس
النظام الداخلى للعمارة

المادة 21 : فضلا عما يلزم به المستأجر من احترام اللوائح العامه للشرطة والصحة والامن، يتعهد بتنفيذ وعدم مخالفة الاحكام الخاصة للنظام الداخلى للعمارة الذى وضعته المصلحه المؤجرة •

وتلزم القيود المطلقة للنظام الداخلى، الشاغلين بالسهر على حسن مظهر العمارة وخاصة الردهات والسلالم والعتبات والافنية الداخلية والمصاعد والحدائق، ويمنع على وجه الخصوص :

- التخزين داخل الامكنة المؤجرة لجميع المواد القابلة للاشتعال أو الخطرة على أمن العمارة ،
- ايجاد عوائق بردهة مدخل العمارة والسلالم والعتبات والافنية الداخلية ،
- جميع الكتابات على الجدران والابواب والارضيات ،
- استعمال الاطفال الذين يقل عمرهم عن 14 سنة للمصعد دون مرافقتهم ،
- ايداع القمامة خارج الاوعية المخصصة لها أو الامكنة المحتجرة لهذا العرض ،
- أى ضوضاء تقلق راحة الشاغلين الآخرين للعمارة وعلى وجه الخصوص بعد الساعة العاشرة مساء •

وزيادة على ذلك، يقضى النظام الداخلى للعمارة بأنه :

- لا يمكن أن يشغل الامكنة المؤجرة الا أشخاص يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة ،
- يجب الا تكون الشرفات مزدحمة بأشياء تضر بالصحة أو بجمال العمارة والا تستخدم لنشر الملابس عندما تطل على الطريق ،

ـ يجب على كل آو لحيوانات أليفة كالكلاب والقطط والطيور أن يسهر على ألا يزعج تواجدها راحة الشاغلين الآخرين.

الفصل السادس
حقوق المستأجر

المادة 22 : تلزم المصلحة المؤجرة، بأن تسلم الامكنة المؤجرة للمستأجر فى حالة جيدة صالحة للسكن وأن تجرى تبعا لذلك الصيانة والترميمات التى تقع على عاتقها بغية الابقاء على حالة صلاحياتها للسكن .

المادة 23 : تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الاضرار أو عوائق الانتفاع المترتبة على فعل مندوبيه أو الغير .

المادة 24 : فى حالة استرجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الاجلاء المسبق عن الامكنة المشغولة، تلتزم المصلحة المؤجرة تجاه المستأجر بتدبير أمكنة بحالة جيدة صالحة للسكنى حتى تمام تلك الاشغال .

المادة 25 : يستفيد المستأجر الذى يقوم عادة بتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالامكنة.

ويؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله فى حالة وفاته أو غيابه أو اختفائه أو لاى سبب آخر معترف به قانونا .

المادة 26 : لا يستطيع المستأجر أو أصحاب الحق المشار اليهم فى المادة السابقة أن يتمسكوا بحق البقاء بالأمكنة :

- اذا صدر بشأنهم حكم بالطرد مشمول بالنفاذ .
- اذا لم يشغلوا حقيقة الامكنة المؤجرة لفترة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال سنة ايجارية، بشرط عدم مخالفة الاحكام المنصوص عليها فى المادة 13 فقرة 3 من المرسوم رقم 76 ـ 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 المشار اليه فى المادة 4 أعلاه ،
- اذا كان لهم منزل أو فى استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترداد على منزل يفى بحاجة عائلتهم، ويقع فى نفس بلدة محل اقامتهم ،
- اذا كان سند شغل المكان تابعا لعقد عمل، عندما ينتهى العمل بهذا العقد ،
- اذا كانت الامكنة المسكونة غير صحية وكان سكناها محظورا ، أو صدر بشأنها الخطر ، يقضى بهدم العمارة المهددة بالانهيار .

المادة 27 : يجوز أن يرخص للمستأجر المستفيد من حق البقاء بالامكنة، فى تبديل الامكنة التى يشغلها بغية استعمال أفضل للعائلة .

وتمنح لجنة توزيع المنازل المنشأة لدى المجلس الشعبى البلدى بـ هذا الترخيص، طبقا للاحكام المنصوص عليها فى المادة 15 من المرسوم المشار اليه أعلاه .

ولا يصرح بالتبديل الا اذا كانت الامكنة واقعة فى نفس البلدة .

ولا يقبل أى تبادل من قبل المصلحة المؤجرة، اذا لم يف المتنازل مسبقا بجميع التزاماته المستحقة من جراء شغله للمكان المراد ابداله .

المادة 28 : وفى حالة الطلاق، يؤول حق الاجارة والبقاء بالامكنة للزوج الذى يعينه حكم المحكمة .

الفصل السابع
العقوبات

المادة 29 : عند التخلف عن تسديد قسط واحد من بدل الايجار في موعده، أو على أثر عدم تنفيذ أى من الشروط أو الالتزامات التى يحتويها هذا العقد ، واذا ما استمر عدم التسديد أو عدم التنفيذ بعد اعذار المستأجر لمدة ثلاثة أشهر، يلغى عقد الايجار بقوة القانون، ويطرد المستأجر وكافة الشاغلين للمكان الذين هم تحت كنفه بمجرد أمر مستعجل، مع عدم الاخلال باتخاذ كافة الاجراءات القضائية الاخرى .

المادة 30 : يكون لبدل الايجار والاعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كل ما يوجد بالامكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لاحكام المادة 995 من القانون المدنى .

المادة 31 : تكون العقوبات المنصوص عليها فى القانون عن جريمتى النصب وخيانة الامانة هى العقوبات الواجب تطبيقها على كل مستأجر يحصل بصفة مباشرة أو غير مباشرة، على مبلغ من المال أو أى شىء ذى قيمة عند اخلائه الامكنة المؤجرة .

المادة 32 : يرفع للوالى لما له من سلطة الوصاية، التحكيم فى كافة المنازعات المتولدة عن تطبيق أحكام هذا العقد .

المادة 33 : فيما يتعلق بالمنازعات، تختص المحكمة التى تقع فى دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر فى المنازعات المحتملة .

المادة 34 : يتحمل المستأجر رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد المتضمن نقل حق الانتفاع .

المادة 35 : تقوم المصلحة المؤجرة بتحرير هذا العقد فى نسختين وتسلم احداهما للمستأجر .

حرر فى .... بـ ....

(تحرير بخط اليد)	توقيع وخاتم
تلى وصودق عليه	المصلحة المؤجرة
(توقيع المستأجر)	